

CHAPITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone résidentielle d'habitat et de services où les bâtiments sont essentiellement construits en ordre discontinu.

Cette zone comprend 2 secteurs UCb et UCc de densité plus faible.

Elle comprend des sous-secteurs indicés « f » correspondant aux périmètres de protection autour des captages des Incapis, de Ste Anne et du Pont d'Aups.

SECTION I. TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

- Les constructions qui sont compatibles avec le caractère de la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises aux dispositions de la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 sont autorisées si elles sont compatibles avec le caractère de la zone.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux l'articles R.442-2 du Code de l'Urbanisme. Toutefois, les dépôts et les garages de caravanes sont interdits.
- Les opérations d'ensemble (lotissements, groupes d'habitations, ZAC...) comprenant des équipements ou espaces communs doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- En bordure de la RD 1555 et du CD 557, les constructions à usage d'habitation doivent présenter une isolation acoustique conformément à l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978.

ARTICLE UC.2 OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- L'aménagement de terrains de camping et de caravanning visés à l'article R.443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les habitations légères de loisirs visées à l'article R.444.3 du Code de l'Urbanisme.
- L'ouverture de toute carrière.
- Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

- Dans les zones dont la pente est supérieure à 10%, les déblais doivent être limités au simple volume des constructions et les remblais sont interdits. La portion du terrain prise en compte pour le calcul de la pente est celle supportant la construction et ses abords. Toute demande d'autorisation de construire devra être accompagnée d'un plan de nivellement permettant d'apprécier la configuration du terrain.

Toutefois, sous réserve des dispositions des PPRn (inondation, mouvements de terrain...), les remblais mineurs situés en amont des bâtiments à édifier et par eux retenus sont autorisés, ainsi que les remblais mineurs destinés à aménager des restanques d'une hauteur maximale de 1m à proximité immédiate du bâtiment à construire.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC.3 ACCES ET VOIRIE

1. Accès :

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès et une voirie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès seront aménagés de manière à ne pas gêner le trafic sur les voies publiques lors des manœuvres d'entrée et de sortie des véhicules.

La desserte des postes de distribution d'hydrocarbures doit être assurée en dehors de la voie publique.

2. Voirie :

Les dimensions et formes des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les caractéristiques des voies privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile et brancardage.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

Pour tout projet de 10 logements ou plus, la sécurité de piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

ARTICLE UC.4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement :

a) Eaux usées et eaux vannes :

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans les fossés est interdite.

Dans le cas où ce réseau n'existe pas encore, à l'exception des secteurs indicés « f » où le raccordement au réseau public est obligatoire, les habitations individuelles, ainsi que certaines constructions liées à l'hôtellerie peuvent être autorisées sous réserve que leurs eaux usées et leurs vannes soient dirigées sur un dispositif d'épuration agréé.

Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être raccordé au réseau public dès que celui-ci sera réalisé.

b) Eaux pluviales :

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées vers un dispositif de rétention adapté aux besoins de l'opération conformément au schéma d'assainissement pluvial ou, à défaut, aux prescriptions techniques fournies par les services compétents sur la base d'un événement d'occurrence 30 ans minimum et en tenant compte de la localisation du projet, de son exposition au risque ou du risque qu'il est susceptible d'aggraver.

Le débit de fuite du dispositif doit ensuite être dirigé par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet ou, à défaut, faire l'objet d'une infiltration à la parcelle. Dans ce cas, la capacité d'infiltration du sol devra être justifiée et le dispositif sera dimensionné en fonction des aptitudes du sol.

Rappel : conformément aux dispositions de l'article R.214-1 du code de l'environnement, le rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol est soumis à déclaration lorsque la surface totale du projet augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet est supérieure à 1ha mais inférieure à 20ha.

3. Electricité – Téléphone :

Pour les nouveaux projets de construction, les réseaux d'électricité de tension inférieure à 20 KVA et de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

4. Télévision :

Pour les nouveaux projets de construction, la desserte en télévision doit être de préférence prévue en réseau collectif.

ARTICLE UC.5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

1. Pour être constructible, la superficie minimale de tout terrain doit être de :
 - 500 m² s'il est raccordé au réseau public d'assainissement
 - 1200 m² s'il n'est pas raccordé au réseau public d'assainissement.
2. Dans le secteur UCb, la surface minimale de tout terrain doit être de 1500m².
3. Dans le secteur UCc, la surface minimale de tout terrain doit être de 1200m².

4. Toutefois, il ne peut y avoir qu'un seul logement ou un seul hôtel par tranche de terrain correspondant à la surface minimale et ces surfaces doivent être comprises dans les zones constructibles.

5. Une superficie moindre peut être admise pour l'extension (dans les limites du C.O.S.) des constructions existantes avant la date d'approbation de la révision du plan d'occupation des sols soit le 30 mars 1989.

6. En zone UC, pour permettre la réalisation d'un assainissement non collectif, toute parcelle bâtie issue de la division d'une unité foncière doit avoir une superficie minimale de 1200 m² si elle n'est pas desservie par le réseau public d'assainissement.

ARTICLE UC.6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES

1. Sauf en cas de marge de recul portée au plan, toute construction doit respecter un recul de :

- 35 m de l'axe de la RD 1555 et du CD 562 pour les habitations
- 25 m de l'axe de la RD 1555 et du CD 562 pour les autres constructions
- 10 m de l'axe des autres routes départementales
- 5 m par rapport à l'alignement des autres voies existantes ou à créer.

2. Des implantations différentes peuvent être admises dans le cas de restauration et d'agrandissement de constructions préexistantes et dans les lotissements et groupes d'habitations, ainsi que pour les édicules de type local poubelle ou local pour boîtes aux lettres.

ARTICLE UC.7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à au moins 4 m des limites séparatives.

Toutefois, une implantation différente est autorisée si dans la bande de 4 m par rapport à la limite séparative, la hauteur totale de la construction n'excède pas 3,50 m et si aucune ouverture n'est créée à moins de 4 m de la limite séparative.

La condition de hauteur fixée ci-dessus ne s'applique pas aux constructions jumelées ou en bande, ni aux constructions s'adossant à un bâtiment existant édifié en limite séparative (dans ce dernier cas, la hauteur sera limitée à celle du bâtiment existant).

Les bassins des piscines seront implantés à au moins 2 m de la limite séparative.

ARTICLE UC.8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE UC.9 EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE UC.10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Conditions de mesure :

Tout point de la construction à l'égout du toit ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.

Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

2. Hauteur absolue :

La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder 7 m, mesurés à l'égout du toit.

Toutefois un dépassement de cette règle peut être admis pour les équipements publics (ou leur extension) à implanter sur une unité foncière supportant déjà un bâtiment dont la hauteur excède la règle pré-citée, sans toutefois dépasser la hauteur déjà existante.

ARTICLE UC.11 ASPECT EXTERIEUR

1. Dispositions générales :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

2. Dispositions particulières :

2.1 Les couvertures :

a) Pentes :

Les toitures sont simples, généralement à 2 pentes opposées. La pente de la toiture doit être sensiblement identique à celles des toitures des constructions avoisinantes.

Toutefois, les toitures-terrasses sont autorisées sous réserve :

- que leur surface n'excède pas 25 % de la surface totale de la toiture
- qu'elles se situent à un minimum de 1 m de la génoise.

b) Couvertures :

Les toitures seront recouvertes au moyen de tuiles rondes ou « canal », à l'exception des vérandas. Les tuiles plates mécaniques et les plaques non recouvertes sont interdites.

c) Souches :

Elles doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades.

Elles doivent être implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs de souches trop grandes.

2.2 Les façades :

a) Revêtement :

Les façades doivent être réalisées ou revêtues avec des matériaux identiques à ceux existants dans l'ensemble de la zone.

Sont interdites les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.

La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes.

Sont autorisés les abris de jardin annexes préfabriqués, en bois et non couverts de tuiles rondes, à condition que leur emprise au sol soit inférieure ou égale à 20 m². Ils seront impérativement peints dans une teinte similaire à celle de la construction principale lorsqu'ils sont installés à proximité de celle-ci.

b) Les ouvertures :

Celles-ci doivent être de dimension et proportion harmonieuses.

c) Les clôtures :

Les clôtures sont aussi discrètes que possible. Elles doivent être constituées par des haies vives, des claires-voies, des grilles ou des grillages végétalisés (de préférence à l'extérieur des clôtures).

Les panneaux en béton moulé dits " décoratifs " sont interdits.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 m.

Elles pourront comporter un soubassement maçonné de 0,60 m de haut, en dehors des zones inondables. Le soubassement sera impérativement enduit dans une teinte similaire à celle de la construction principale.

Sur une largeur de 3 m de part et d'autre de l'accès, la clôture pourra être constituée par un mur plein d'une hauteur maximale de 1,50 m.

ARTICLE UC.12 STATIONNEMENT

1. Il doit être aménagé :

a) Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation :

- 1 place par tranche commencée de 70 m² de surface de plancher. Le nombre total de places ne doit en aucun cas être inférieur au nombre de logements,
- et 1 place réservée aux visiteurs par tranche de cinq logements.

b) Pour les constructions publiques à usage de foyer de personnes âgées :

1 place par tranche commencée de 140 m² de surface de plancher.

c) Pour les constructions à usage de commerce ou de service :

1 place par tranche commencée de 40 m² de surface de plancher.

d) Pour les constructions à usage hôtelier ou para-hôtellerie :

1 place par chambre.

2. La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m² y compris les accès et dégagements. Ces places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain même.

ARTICLE UC.13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les espaces libres de toute construction doivent être traités et plantés. Ils doivent couvrir au moins 60 % de la superficie du terrain lorsque le mode principal d'occupation des sols est l'habitation.

2. Pour toute opération de construction de logements sur un terrain d'une superficie égale ou supérieure à 8.000 m², les espaces verts communs doivent couvrir au moins 10 % de la superficie du terrain.

Ces espaces verts peuvent être constitués par des cheminements piétons s'ils sont végétalisés par l'aménageur avec des arbres d'au moins 2 m de haut.

3. Dans les zones non arborées, la réalisation de plantations d'arbres d'essence forestière doit être programmée à l'occasion de toutes demandes de permis de construire. La densité moyenne de ces plantations doit être d'un arbre d'au moins 2 m de haut par 200 m² de terrain.

SECTION III. POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC.14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,25.

Il est réduit à 0,15 pour les constructions non raccordées au réseau public d'assainissement ainsi que dans les secteurs UCb et UCc.

Toutefois le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions à usage scolaire, sanitaire ou hospitalier ni aux équipements d'infrastructure.

ARTICLE UC.15 DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le dépassement du coefficient d'occupation des sols est admis dans le cas de restauration, reconstruction et extension des bâtiments existants, antérieurement à la date d'approbation du présent document.

Cette extension est limitée à 50% de la surface de plancher existante avant la date d'approbation du présent document.

Ce dépassement est assujéti au versement de la participation prévue aux articles L.332.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.