

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UC

ZONES UC : ZONE D'HABITAT INDIVIDUEL

La zone UC correspond à un habitat de densité modéré adapté au caractère de la villa individuelle.

Elle est divisée en 2 secteurs :

- **UCa dans les quartiers de Casanova, Burdanche, Nougaret et Giandola,**
- **UCb dans les quartiers de Dellerba et Giandola.**

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

1. Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions à usage d'habitation,
- Les constructions à usage d'hébergement touristique et hôtelier,
- Les constructions à usage d'équipements collectifs,
- Les constructions à usage d'artisanat,
- Les constructions à usage de bureaux et de services,
- Les constructions et les aires de stationnement,
- Les lotissements,
- Les aires de jeux et de sport.

2 Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les occupation et utilisations du sol décrites ci-dessus ne sont autorisées que sous réserve du respect des dispositions figurant au titre 1 article 6.
- Les constructions à usage de commerces ne doivent pas excéder une superficie de plancher hors œuvre nette de 300 m².
- Les affouillements et exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone, ainsi qu'à leur desserte.
- Les installations classées liées à la vie quotidienne du quartier.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UC 2 – OCCUPATION ET UTILISATION INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UC 1 sont interdites.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 – ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Toute opération doit présenter le minimum d'accès sur les voies publiques.

ARTICLE UC 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement en eaux usées :

Toute construction ou installation requérant un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Toutefois, dans le secteur UCb, à défaut de réseau public, ou lorsque le raccordement s'avérerait techniquement impossible, un dispositif d'assainissement individuel en conformité avec la réglementation sanitaire en vigueur est admis ; il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement et obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement, quand à celui-ci sera réalisé.

Les effluents professionnels (garages, restaurants, etc...) devront faire l'objet d'un pré-traitement avant leur évacuation dans le réseau collecteur.

Pour les installations classées, tout rejet sera soumis à un traitement préalable, conformément à la réglementation en vigueur.

Assainissement en eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement naturel des eaux pluviales dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.

En l'absence de réseau, le libre écoulement des eaux pluviales devra être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés à la situation des lieux.

Dans tous les cas, il pourra être exigé des ouvrages de rétention des eaux en vue d'étaler le débit de pointe en période d'orage.

Autres réseaux :

Les raccordements aux réseaux de gaz, d'électricité, de téléphone ou de télévision doivent être réalisés en souterrain.

Dans les lotissements, ces réseaux doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UC 5 – CACTERISTIQUES DES UNITES FONCIERES

Dans le secteur UCa :

Pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie au moins égale à 1000m².

Dans le secteur UCb :

Pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie au moins égale à 1500m².

ARTICLE UC 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE UC 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points, sans être inférieure à 4 mètres.

- Toutefois l'implantation sur limite séparative est admise si la construction nouvelle s'adosse à un bâtiment en bon état construit sur le terrain voisin et sur la limite séparative, ou bien si la construction nouvelle est une annexe qui n'est affectée ni à l'habitation ni à une activité commerciale ou professionnelle, ou bien si 2 constructions nouvelles s'édifient simultanément. De même, l'extension d'une construction existante située en limite séparative pourra être admise.

- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des bâtiments par rapport aux limites séparatives des lots internes à un lotissement.

ARTICLE UC 8 – IMPLANTATION DES BATIMENTS LES UNS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Les bâtiments situés sur une même unité foncière doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vu sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 20% de la superficie de l'îlot de propriété.

ARTICLE UC 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée en tout point des façades, du sol existant jusqu'au niveau de l'égout du toit, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur à l'égout du toit ne pourra excéder 7 mètres.

La hauteur frontale ou différence de niveau entre le point le plus haut et le point le plus bas de l'ensemble de la construction (mesurée à partir du sol existant) ; ne pourra excéder 9,50 mètres à l'égout du toit ou au point le plus haut de la toiture terrasse et 11 mètres au sommet de la construction (faîtage).

La hauteur des constructions annexes (garages, buanderies) ne pourra excéder 2,50 mètres à l'égout du toit et 3 mètres au faîtage.

La hauteur totale des clôtures, mur-bahut compris, ne devra excéder 2 mètres. Le mur-bahut ne peut avoir plus de 0,70 mètre de hauteur à partir du sol existant.

ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume possible et exclure tout décrochement inutile. L'implantation sera choisie de telle sorte que les mouvements de sol soient réduits au strict minimum.

Les voies d'accès interne s'efforceront d'être parallèles aux courbes de niveau.

Les soutènements seront constitués au parementés de moëllons du pays et recevront des plantations grimpantes ou retombantes.

Le terrain naturel sera reconstitué tout autour de la construction après travaux.

La construction de piscines, bassins, plans d'eau, ne doit entraîner ni déboisement, ni terrassement excessif.

Façades :

Elles seront obligatoirement enduites si elles ne sont pas réalisées en pierres de pays.

Sont interdites toutes imitations de matériaux (faux moëllons, fausses briques, faux bois, etc...) ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.

Les façades secondaires ou aveugles doivent être traitées avec le même soin et les mêmes matériaux que les façades principales.

Ouvertures :

Leur surface sera largement inférieure à celle des pleins. On évitera la multiplication des ouvertures de taille différente.

Les baies devront être obturées par des volets développant à lames rases.

Les grandes loggias à arc surbaissé sont interdites. Les perrons à garde-corps plein sont admis en rez de chaussée.

Toitures :

Elles seront à une ou deux pentes sans décrochement inutile.

Les couvertures seront réalisées en tuiles canal en harmonie de couleur avec les toitures anciennes.

Les couvertures en tuiles mécaniques plates, terre cuite, dites de Marseille seront également acceptées.

Les terrasses « tropéziennes » seront interdites.

Toutefois les croupes et pans coupés sont autorisés, dans l'esprit de l'architecture locale.

Seules les cheminées (conduit de fumée ou de ventilation) sont autorisées au-delà du plan de toiture.

Les panneaux solaires sont interdits en superstructures.

Les antennes de télévision seront dans la mesure du possible, placées à l'intérieur des combles.

Coloration :

Les enduits seront teintés dans la masse par l'utilisation de sables naturels locaux ou recevront un badigeon de couleur (le blanc est interdit en grande surface).

Les menuiseries et ferronneries seront peintes (le vernis est interdit).

Les enduits de finition seront frotassés à la taloche de bois sans effort ni recherche pseudo décorative quelconque. Le jeté de truelle régulier est admis.

Les baies pourront recevoir un encadrement de teinte différente sur enduit lissé.

Clôtures :

Elles seront constituées de murs de pierres, ou de claire-voie doublées d'une haie vive.

ARTICLE UC 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules y compris les « deux-roues » et leurs zones de manœuvre doit être réalisé en dehors des voies ouvertes à la circulation.

Il est notamment exigé à cet effet :

- **Pour les constructions à usage d'habitation** : 1 place pour 60m² de SHON avec un minimum de 1 place par logement.
- **Pour les constructions à usage de bureaux et de services** : 1 place de stationnement pour 20m² de SHON.
- **Pour les constructions à usage de commerce de moins de 300 m² de surface de vente** : 15 places de stationnement pour 100m² de surface de vente.
- **Pour les hôtels** : 1 place de stationnement pour 20m² de SHON.
- **Pour les restaurants** : 3 places de stationnement pour 10m² de SHON de salle de restaurant.
- **Pour les établissements artisanaux** : 1 place de stationnement pour 100m² de SHON.
- **Pour les établissements hospitaliers et les cliniques** : 1 place de stationnement pour 2 lits.
- **Pour les établissements scolaires** : 5 places par classe et 15m² de surface de stationnement par classe pour les deux roues.
- **Pour les établissements recevant du public** : 1 place de stationnement pour 4 personnes pouvant être accueillies.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus étroitement assimilables.

ARTICLE UC 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Préservation des arbres existants et obligations de planter :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres de toute occupation du sol devront être traitées en espaces verts.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 places de stationnement.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Dans le secteur UCa :

Le coefficient d'occupation du sol est égal à 0,20.

Dans le secteur UCb :

Le coefficient d'occupation du sol est égal à 0,12.

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

Le dépassement du Coefficient d'Occupation du Sol n'est pas autorisé.