

ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE

Il s’agit d’une zone d’habitation composée essentiellement d’habitat individuel. Elle comprend :

- Un **secteur UCa** de plus forte densité, dans le quartier des Vignés.
- Un **secteur UCp** dédié aux équipements publics (école, salle polyvalente...) dans le quartier des Vignés.

La zone UC est partiellement concernée par **le risque inondation** repéré sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage). A ce titre, elle fait l’objet de règles spécifiques édictées dans le Plan de Prévention des Risques d’Inondation (PPRI) de la commune de Balaruc-le-Vieux annexé au PLU.

La zone UC est partiellement concernée par des Orientations d’Aménagement et de Programmation définies par la commune, qu’il faut respecter (cf. pièce n°3 du P.L.U.).

La zone UC comprend également des éléments de paysage repérés sur le document graphique du règlement (plan de zonage) au titre de l’article L151-19 du Code de l’Urbanisme qui sont à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier.

REGLES RELATIVES A L’USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UC 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions destinées à l’industrie,
- Les constructions destinées aux entrepôts,
- Les constructions destinées à l’artisanat,
- Les constructions destinées au commerce,
- Les constructions destinées à l’hébergement hôtelier,
- Les constructions destinées à l’exploitation agricole ou forestière,
- Les installations classées pour la protection de l’environnement ne respectant pas les conditions définies à l’article UC 2,
- Les campings,
- Les terrains de stationnement des caravanes,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements des sols qui ne sont pas nécessités par la construction d’un bâtiment ou la réalisation d’un aménagement autorisé dans la zone,
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés,
- Les dépôts de véhicule et garages collectifs de caravanes ou de résidence mobile de loisir.
- Les éoliennes, pylônes, poteaux gros outillages et ouvrages du même type, d’une hauteur supérieure à 12 mètres

Dans les secteurs concernés par la zone inondable du PPRI repérée sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLU : sont également interdites les constructions et utilisations du sol définies dans le PPRI de la commune de Balaruc-le-Vieux joint en annexe du PLU.

ARTICLE UC 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS

Sont admises sous conditions et sous réserve des dispositions du PPRI, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les opérations de constructions comportant plus de 12 logements ou plus de 800m² de surface de plancher devront intégrer au moins 30% de logements sociaux
- Les installations classées pour la protection de l’environnement (ICPE) sont admises à condition que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion), qu’elles n’entraînent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables et que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.
- Les exhaussements et affouillements des sols sont admis à condition qu’ils soient nécessaires à la réalisation d’un projet admis dans cette zone.

Dans les secteurs concernés par la zone inondable du PPRI repérée sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLU : les constructions et utilisations du sol non mentionnées à l’article UC 1 doivent respecter les dispositions réglementaires du PPRI de la commune de Balaruc-le-Vieux joint en annexe du PLU.

REGLES EN MATIERE D’EQUIPEMENT DE LA ZONE

ARTICLE UC 3 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES

ACCES

Les accès doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l’incendie, de la protection civile et de ramassages des ordures ménagères. Ainsi les accès doivent respecter les caractéristiques suivantes :

Dans le cadre des opérations de construction ou d’aménagement tendant à la création de plusieurs logements, nécessitant la création de nouveaux accès sur la voie publique, les solutions tendant à regrouper ces accès par la création de voies ou servitude de passage aménagées seront privilégiées et ce notamment afin de ne pas compromettre les aménagements publics de voirie (places de stationnement publiques, trottoirs, éclairage public, poteau incendie etc...). Pour les mêmes raisons, la création de nouveaux accès sur voie publique au bénéfice d’une unité foncière existante pourra être interdite.

Dans tous le cas la largeur d’un passage d’accès jusqu’à la voie publique ne pourra être inférieure à 4 mètres.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l’accès s’effectue sur la voie de moindre importance ou sur celle qui présente une moindre gêne ou un moindre risque pour la circulation.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

VOIRIE

Les voies publiques ou privés permettant l’accès aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu’elles supportent, aux opérations qu’elles doivent desservir et notamment à l’approche du matériel de lutte contre l’incendie

Les voies nouvelles doivent avoir une largeur de chaussée au moins égale à 5.5 mètres.

Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 50 logements et leur longueur peut être limitée pour des raisons de sécurité. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l’incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières.

ARTICLE UC 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée, par des canalisations souterraines, au réseau public de distribution d’eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la législation en vigueur.

Eaux usées - Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d’assainissement.

Eaux pluviales

Il conviendra obligatoirement de respecter les dispositions du "zonage règlementaire du schéma directeur de gestion des eaux pluviales" joint en annexe du PLU (pièce n°6.6).

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l’écoulement des eaux pluviales dans ce réseau (sous réserve du respect des dispositions du PPRI et notamment de la mise en œuvre des mesures compensatoires liées à l’imperméabilisation à concurrence de 120 litres de rétention par m² imperméabilisé, conformément au règlement du PPRI joint en annexe du PLU).

En l’absence d’un réseau d’eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l’évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellements conformément aux dispositions du Code Civil.

Electricité – téléphone – télédistribution

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain. Sinon l’installation doit être la plus discrète possible.

Sécurité incendie

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d’assurer la défense et la lutte contre l’incendie par le réseau d’eau.

Rappel des préconisations techniques du service départemental d’incendie et de secours:

- Densité d’implantation des hydrants: 200 mètres de distance au maximum par les voies carrossables.
- Densité minimum de chaque hydrant: 1000l/mm sous une pression dynamique de 1 bar pendant 2 heures (NF S 61 213 – NF S 62 200).
- Distance maximale entre un hydrant et la cage d’escalier la plus éloignée du bâtiment le plus défavorisé 150 mètres par les voies carrossables.

ARTICLE UC 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article abrogé.

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

Règle générale :

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l’emprise des voies publiques.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état et sous réserve qu’elle présente une unité architecturale avec celle-ci ;
- Lorsqu’il s’agit d’opérations d’aménagement d’ensemble afin de permettre notamment la réalisation de constructions groupées : le recul peut être ramené à 2 mètres par rapport à l’emprise des voies nouvelles créées dans le cadre de l’opération.

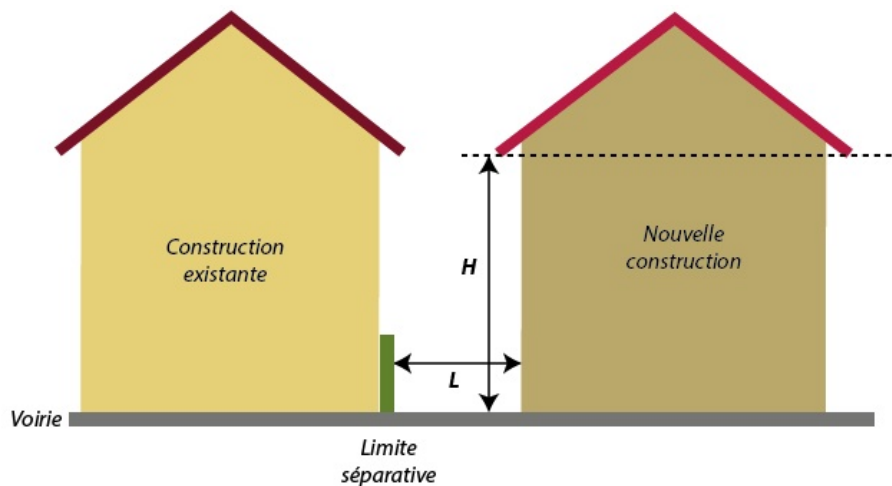
Ces règles d’implantation ne s’appliquent pas aux transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

Dispositions particulières pour la réalisation des piscines :

Les piscines peuvent être implantées dans les marges de recul visées ci-dessus, sous réserve toutefois que le bassin soit au moins à 1 mètre des voies et emprises publiques et qu’il soit enterré au niveau du terrain naturel.

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

Les constructions doivent s’implanter en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives, cette distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d’altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L \geq H/2 \geq 3m$).



$$L \geq H/2 \text{ avec minimum } 3 \text{ m}$$

Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives :

- Dans les opérations de construction et d'aménagement d'ensemble (à l'exception des limites extérieures de l'opération), en vue de constituer un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.
- Lorsque la hauteur totale de la construction ne dépasse pas 4 mètres au faitage sur au maximum 10 mètres de longueur mesurée sur le périmètre de l'unité foncière,
- Lorsque le bâtiment peut être adossé à un bâtiment de gabarit sensiblement identique,
- lorsque plusieurs voisins ont conclu un accord par acte authentique soumis aux formalités de la publicité foncière pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.

L'application cumulée des dispositions ci-dessus ne peut conduire dans tous les cas à ce que les constructions en limite occupent plus de 30% du périmètre de l'unité foncière.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

Dispositions particulières pour la réalisation des piscines :

Les piscines peuvent être implantées dans les marges de recul visées ci-dessus, sous réserve toutefois que le bassin soit au moins à 1 mètre des limites séparatives et qu'il soit enterré au niveau du terrain naturel.

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

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les façades de chacune d'elles soient séparées du bâtiment voisin par une distance au moins égale à la hauteur totale de la construction la plus élevée ($L=H$).

Cette distance peut être réduite de moitié pour les parties de construction en vis-à-vis qui ne comportent pas d'ouverture : $L=H/2$

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'édification au rez-de-chaussée de garages ou d'annexes dans la limite de 4 mètres de hauteur totale.

Dans tous les cas, la distance entre bâtiments non contigus ne peut être inférieure à **4 mètres**.

Dispositions particulières pour la réalisation des piscines :

Les piscines peuvent être implantées dans les marges de recul visées ci-dessus, sous réserve toutefois que le bassin soit au moins à 1 mètre des bâtiments existants et qu'il soit enterré au niveau du terrain naturel.

ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone UC, excepté dans le secteur UCa :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50% de la superficie du terrain.

Uniquement dans le secteur UCa :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60% de la superficie du terrain.

ARTICLE UC 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone UC, excepté dans le secteur UCp :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 8 mètres au faitage des toitures.

Toutefois, pour les constructions existantes qui ont une hauteur supérieure à la date d’approbation du PLU, la hauteur maximale autorisée est portée à 12 mètres au faitage des toitures.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que machineries d’ascenseurs, cheminées, antennes...

La hauteur de la construction est comptée au regard du niveau du sol naturel avant travaux.

Uniquement dans le secteur UCp :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres au faitage des toitures.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que machineries d’ascenseurs, cheminées, antennes...

La hauteur de la construction est comptée au regard du niveau du sol naturel avant travaux.

ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Volumétries et aspects extérieurs généraux :

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d’occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l’intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

Sont interdites les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l’emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d’être recouverts d’un parement ou d’un enduit, tels que les briques creuses et les agglomérés.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d’un bâtiment devront, lorsqu’ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs des façades principales, avoir un aspect qui s’harmonise avec celui des façades.

La polychromie des constructions devra s’inspirer de la palette des teintes naturelles du site environnant, l’emploi des teintes claires et du blanc est interdit.

Façades et ouvertures :

Les façades doivent être ordonnées notamment par le rythme et les proportions de leurs ouvertures pour tenir compte du caractère dominant du bâti environnant. La composition des façades privilégiera les jeux de surfaces géométriques simples.

La proportion des ouvertures sera telle que la hauteur soit supérieure à la largeur de 30% minimum.

Toutefois, les baies vitrées sont autorisées dans la mesure où le "recoupage" intérieur (élément structurant vertical) des menuiseries respecte la règle énoncée ci-dessus.

Clôtures :

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s’harmonise avec celui des façades principales.

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur et doivent obligatoirement être enduites sur leurs deux faces en cas de clôtures maçonnées.

Toitures :

Les toits-terrasses sont autorisés, toutefois ils ne peuvent pas être accessibles si ils couvrent une construction implantée en limite séparative.

Energies renouvelables :

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à la conception de constructions s’inscrivant dans une démarche de développement durable (constructions bioclimatiques par exemple...) et utilisant les énergies renouvelables est autorisé sous réserve d’une bonne insertion paysagère et du respect du patrimoine bâti. Ainsi :

- Les capteurs solaires doivent être complètement intégrés à la toiture.
- Le photovoltaïque au sol est interdit.
- Les éoliennes individuelles sont interdites.

ARTICLE UC 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**Stationnement des véhicules motorisés :**

Le stationnement et la manœuvre des véhicules, y compris les “deux roues”, correspondant aux besoins des constructions et installations projetées doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet selon les règles fixées pour chaque catégorie de construction.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques; les garages et aires de stationnement avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25m² par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ils sont le plus directement assimilables.

Il est exigé :**Pour les constructions destinées à l’habitat :**

- Une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un minimum de deux places de stationnement par logement,

Pour les constructions destinées aux bureaux et aux commerces :

- Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher créée.

Stationnement des vélos :

Dans le cas d’une nouvelle construction comportant au moins 3 logements ou 3 bureaux, il doit être réalisé un local dédié au stationnement des vélos à raison d’1m² par logement et / ou par bureau. Ce local doit être clos et couvert. Cette règle ne concerne pas la réhabilitation des constructions existantes.

ARTICLE UC 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La surface devant être laissée en pleine terre et / ou plantée doit représenter au moins 10% de la surface du terrain d’assiette.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d’un arbre au moins par 50 m² de terrain.

Les éléments de paysage (haies, alignements d’arbres et arbres isolés) repérés sur le document graphique du règlement (plan de zonage) sont à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d’ordre paysager. Les travaux d’entretien courant sont autorisés.

ARTICLE UC 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS

Article abrogé.

ARTICLE UC 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions neuves répondront aux exigences imposées par la réglementation thermique en vigueur.

Les travaux de rénovation importants des bâtiments existants, ou les travaux sur les éléments de bâtiment qui font partie de l’enveloppe du bâtiment et qui ont un impact considérable sur la performance énergétique de celui-ci lorsqu’ils sont rénovés ou remplacés, intégreront tant que possible des dispositifs d’amélioration de la performance énergétique du bâtiment, en vue de se rapprocher de la réglementation thermique en vigueur sur les constructions neuves.

Un dépassement des règles relatives à la densité d’occupation des sols peut être autorisé dans la limite de 20 % et dans le respect des autres règles établies par le document, pour les logements sociaux satisfaisants à des critères de performance énergétique élevée ou alimentées à partir d’équipements performants de production d’énergie renouvelable ou de récupération

(Seuils minimums : RT 2012 pour la rénovation de bâtiments existants / constructions passives ou productrices d’énergie pour les constructions neuves).

Pour tout projet de 35 logements ou plus : il est demandé de prévoir la mise en place de containers enterrés, réalisés à la charge du promoteur ou de l’aménageur.

ARTICLE UC 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les nouvelles constructions seront équipées d’une connexion possible aux réseaux de télécommunications électroniques et numériques existant ou à créer.