



PLAN LOCAL D'URBANISME

DE LA COMMUNE DE SAINT MARTIN-LE-VINOUX

UC

2011

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 3 : ZONE UC
(zone mixte d'habitat individuel et collectif).

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone à caractère essentiellement résidentiel comportant à la fois des habitations individuelles et des immeubles d'habitat collectif avec les services et équipements qui leur sont nécessaires ainsi que des activités non nuisantes (immeubles de bureaux, commerces, activités artisanales et autres activités économiques non nuisantes pouvant s'intégrer parfaitement dans un secteur d'habitat).

Cette zone peut aussi accueillir des équipements publics.

Pour le secteur UCp, il est à vocation paysagère.

L'indice « r » indique l'existence de risques naturels modérés pour lesquels un certain nombre de restrictions sont imposées.

(rg : risques de glissements de terrain ; rp : risques de chutes de pierres). Se reporter au dossier des risques naturels joint en annexe.

Dans les secteurs UCrg et UCrp, tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence des risques naturels et s'en protéger.

Les secteurs UCc et UCc cv correspondent à des pôles commerciaux avec obligation de créer ou maintenir des commerces, des activités et services en rez-de-chaussée.

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

Article UC 1 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

1. Les constructions à usage industriel ainsi que les installations agricoles.
2. Les abris mobiles, les dépôts de ferraille, de matériaux divers, de combustibles, de déchets ainsi que de véhicules.
3. Les terrains de camping et de caravaning.
4. L'ouverture et l'exploitation de toute carrière, ainsi que les exhaussements et affouillements du sol sauf remodelage du terrain lié à un projet et soumis à autorisation en même temps que le dit projet, à l'exception des carrières souterraines.
5. Les constructions ne répondant pas au caractère de la zone défini ci avant ainsi que les activités économiques pouvant entraîner des nuisances ou une gêne pour les habitations voisines.
6. Les abris de jardin et garages construits isolément qui ne constitueraient pas une annexe de l'habitation.
7. Les stations de lavage automobile.
8. Dans le secteur UCp à vocation paysagère, tout type de construction.
9. Les commerces pour les secteurs UC, UCa et UCb.

Article UC 2 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS

- Les dépôts d'hydrocarbures, à condition que ces installations soient liées à des stations services ou garages et que des dispositions particulières soient prises pour limiter les risques d'incendie et en éviter la propagation.
- Les dépôts de gaz liquéfié (bouteilles butane, propane...) destiné à un usage domestique, à condition que ces installations soient liées à un commerce et que des dispositions soient prises pour limiter les risques d'explosion et d'incendie et en éviter la propagation, sous réserve des autres règles en vigueur.
- En cas de sinistre tout bâtiment pourra être reconstruit à l'identique.
- Dans les zones non aedificandi inscrites dans les secteurs UCarp et UCbrp soumises à des risques naturels (chute de pierres), les constructions principales à usage d'habitation, de bureau, etc...sont interdites. Toutefois, les constructions annexes (garages...) peuvent être autorisées après étude des risques et dans la mesure où ces constructions contribueraient à la protection contre le risque encouru.
- Les aires d'accueil des gens du voyage, ainsi que les équipements nécessaires à leur bon fonctionnement.

- Pour les secteurs UC, UCa et UCb, les activités et services non nuisants et compatibles avec l'habitat.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UC 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.

L'article R 111-4 du Code de l'Urbanisme rappelé dans le titre I (Dispositions Générales) reste applicable.

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins (article 682 du Code Civil).

Les caractéristiques des accès automobiles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte telles que défense contre l'incendie, protection civile, brancardage. Le raccordement de l'accès automobile à la parcelle avec la voie publique ou privée sera organisé de manière à comporter, en prolongement de la sortie de la parcelle une plate-forme visible de la chaussée permettant d'effectuer les entrées et sorties sans danger.

Ce même raccordement devra engendré dans la mesure du possible des terrassements minimum et épouser le terrain naturel au maximum avec des talus de pente très douce (25%) en remblai comme en déblai (bien inférieure aux normes routières à 1/1 ou 3/2).

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, en conséquence le portail sera si possible en retrait d'au moins 5.00m au droit des accès automobiles.

2. Voirie

Les voies publiques ou privées devront présenter des caractéristiques adaptées à l'importance et à la destination des immeubles à desservir.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, protection civile et brancardage.

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

Article UC 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**CONDITIONS DE REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL****1. Eau**

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle.

2. Assainissement**a) Eaux usées**

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle, conformément à l'article L. 1331-1 du Code de la Santé Publique si le réseau existe à proximité.

Toutefois, en l'absence provisoire de réseau et seulement dans ce cas, l'assainissement autonome des ensembles est obligatoire mais les installations devront être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé dans le cadre des lois et règlements en vigueur ; le bénéficiaire de cette dérogation sera tenu de se brancher à ses propres frais sur le réseau dès lors qu'il sera construit et devra satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

b) Eaux pluviales

En aucun cas les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales art. 640 et 641 du Code Civil).

Lorsque le réseau existe à proximité, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux et en respectant son caractère séparatif.

En l'absence de réseau, les constructions ne seront pas admises, sauf pour le constructeur à réaliser à sa charge et conformément aux prescriptions du permis de construire les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales vers un déversoir désigné par l'administration, par contre ces mêmes aménagements sont interdits en zone de glissement. Les installations devront être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau public lorsqu'il sera réalisé.

3. Autres réseaux

Les raccordements aux réseaux publics d'électricité et de téléphone seront obligatoirement enterrés chaque fois que la situation le permettra.

Les réseaux publics d'électricité et de téléphone seront obligatoirement enterrés toutes les fois que cela sera techniquement possible.

Article UC 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Pour toute construction ou installation qui ne pourra être raccordée au réseau collectif d'assainissement, la surface minimale de terrain est fixée à 1.000m².

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

Sauf indications contraires inscrites sur le document graphique et lorsque le contexte urbain le justifie, l'implantation des constructions jusqu'à l'alignement des voies et emprises publiques pourra être autorisée : chaque cas sera alors examiné en particulier, notamment en référence aux constructions adjacentes, ainsi qu'en fonction des conditions de visibilité, de sécurité et de fonctionnement des voies publiques.

Les saillies sur le domaine public sont autorisées dans la limite de 1 mètre au-delà de l'alignement et à une hauteur supérieure à 3,50 mètres du trottoir.

Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme, de configuration de parcelle, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.

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

L'implantation des constructions jusqu'en limite séparative est autorisée dans les conditions suivantes :

7-1 limites de fond de parcelle (une limite de fond de parcelle sépare deux propriétés sans avoir de contact sur les voies ou emprises publiques) :

Les annexes ou les extensions en rez-de-chaussée des bâtiments principaux pourront être édifiées jusqu'en limite séparative à condition que leur hauteur n'excède pas 4.00 m.

Pour le reste, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3.00 m.

7-2 limites latérales en zone (une limite latérale sépare deux propriétés et donne sur les voies ou emprises publiques) :

Les constructions principales peuvent, sur une profondeur maximale de 20.00 m à partir de l'alignement, jouxter les limites séparatives.

Les annexes ou les extensions en rez-de-chaussée des bâtiments principaux pourront être édifiées jusqu'en limite séparative au delà de cette profondeur de 20.00 m à condition que leur hauteur n'excède pas 4.00 m.

7-3 Pour les parcelles en aval de la RD 1075, les constructions ne pourront jouxter qu'une limite séparative. Lorsque le bâtiment ne jouxte pas la limite parcellaire ou au-delà de la profondeur de 20.00 m à partir de l'alignement, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3.00 m (sauf en sous-sol).

Les annexes ou les extensions en rez-de-chaussée des bâtiments principaux pourront être édifiées jusqu'en limite séparative au delà de cette profondeur de 20.00 m à condition que leur hauteur n'excède pas 4.00 m.

7-4 Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.

7-5 Les piscines devront être implantées à une distance au moins égale à 4.00m des limites séparatives.

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

Une distance d'au moins 4.00m peut être imposée entre deux constructions non contigus pour des raisons d'ensoleillement, de sécurité ou de fonctionnement.

Article UC 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol d'un bâtiment correspond à sa projection verticale.

L'emprise au sol des constructions et ses annexes comprises, ne pourra excéder 65% de la surface du tènement concerné.

Des adaptations pour les parcelles existantes comprises entre des terrains déjà bâtis peuvent être autorisées.

Article UC 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Hauteur maximale :

Dans la zone UC

Les constructions ne devront pas excéder 5 niveaux avec combles éventuels (R+4+combles ou étage partiel¹)

ou encore :

. 20.00m au faîtage ou à l'acrotère

Toutefois, dans les zones UCc et UCc cv pour des raisons d'architecture ou d'urbanisme, des hauteurs supérieures à 5 niveaux et 20.00m pourront être ponctuellement autorisées ou prescrites, notamment pour créer des effets de composition à l'échelle de la ville ou des quartiers.

Dans le secteur UCa

Les constructions ne devront pas excéder 3 niveaux avec combles éventuels (R+2+combles ou étage partiel)

ou encore :

. 15.00m au faîtage ou à l'acrotère

¹ Un étage partiel est un étage ne représentant pas plus de 60 % de la surface (SHON) du dernier étage desservi par chaque circulation verticale ou en retrait d'au moins 2 mètres de tous les alignements principaux de ce dernier (hors loggias ou retraits ponctuels).

Dans le secteur UCb

Les constructions ne devront pas excéder 4 niveaux avec combles éventuels (R+3+combles ou étage partiel)

ou encore :

17.50m au faîtage ou à l'acrotère

Cette hauteur est comptée pour tous les points du bâtiment par rapport à leur projection verticale sur le terrain naturel avant toute intervention sur le site.

Les ouvrages techniques tels que antennes, postes de transformation EDF, station de pompage, etc à condition d'être intégrés harmonieusement à leur environnement urbain, ne sont pas comptabilisés au titre de la hauteur.

Article UC 11 – ASPECT EXTERIEUR

Matériaux :

Des études particulières et approfondies d'implantation, de volumes, matériaux et couleurs, devront être réalisées afin d'assurer l'intégration au site et au contexte bâti, des nouvelles constructions.

L'architecture des constructions annexes devra obligatoirement s'harmoniser avec celle des constructions principales.

Les façades des constructions nouvelles devront être de teintes sobres et s'harmoniser avec celles des constructions existant dans la zone.

Sont interdites les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit.

Toitures :

La ligne de faîtage de la plus grande longueur du bâtiment sera perpendiculaire à l'alignement pour les constructions situées en aval de la RN 75, et parallèle à l'alignement pour les constructions situées en amont. En cas de toiture terrasse, cette règle s'applique à la plus grande longueur de la terrasse.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain limitrophe.

Clôtures :

Les clôtures devront être adaptées à leur destination et s'intégrer dans leur environnement naturel et urbain.

Les clôtures doivent être constituées par des grilles ou grillage, ou encore par des murettes de faible hauteur (0,60m au maximum) surmontées ou non d'un dispositif à claire-voie simple éventuellement doublées de haies vives, le tout dans la limite de hauteur de 2m.00, calculée depuis le niveau du sol naturel (avant travaux).

Les clôtures ne doivent pas nuire aux conditions de sécurité et de visibilité par rapport aux voies publiques et privées : leur hauteur pourra donc être limitée en dessous de la hauteur maximale fixée.

Toutefois, dans les secteurs où existent des murs traditionnels, il est possible de créer des murs à conditions de s'harmoniser avec l'environnement immédiat et de ne pas dépasser la hauteur des murs existants et cela afin de conforter la continuité de corps de rue du village.

Des clôtures différentes peuvent également être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation du sol (gardiennage, danger...) dûment justifiées.

Toute clôture végétale qui sera réalisée, devra l'être avec au moins trois espèces buissonnantes dont une majorité de plantes à feuilles caduques (par exemple : noisetiers, érables, saules, cornouillers, charmille, etc...) et à l'exclusion de toutes essences étrangères à la région.

Terrassements et fouilles :

- Pour un terrain plat (pente < 10%), si les caractéristiques techniques de la construction nécessitent la mise en place d'un remblai de terre par rapport au terrain naturel avant construction, alors qu'une meilleure adaptation de celle-ci par rapport au sol permettrait de l'éviter ou de la diminuer, la hauteur de ce remblai ne pourra excéder 0,70m.

- Pour un terrain en pente (pente > 10%), un équilibre déblais/remblais sera privilégié afin de limiter au mieux les mouvements de terre, ces aménagements seront accompagnés d'un traitement de qualité des éléments techniques et un accompagnement paysager approprié (végétalisation).

Dans tous les cas, les accompagnements de type végétal seront préférés aux enrochements ou aux murs de soutènement.

- Les déblais et remblais devront être minimes de façon à intégrer la construction à la pente du terrain. A cet effet, un plan « coupe » (de limite à limite) comportant toutes cotes et courbes de niveaux nécessaires devra être annexé à la demande de permis de construire dans le but de montrer les mouvements de terre par rapport au terrain naturel et de montrer la qualité de l'intégration au site de la construction. L'application de l'article R 111-21 du code de l'urbanisme peut entraîner l'interdiction de la construction proposée si les déblais et remblais sont trop importants.

Façades :

Les façades des constructions nouvelles devront être de teintes sobres et s'harmoniser avec celles des constructions existant dans la zone.

Article UC 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les emplacements de stationnement des véhicules automobiles seront établis suivant les normes ci-après :

1- Pour les secteurs UC, UCa, UCb et UCc :

Pour les constructions neuves à usage d'habitation, il est exigé au minimum :

- 1, 5 places de stationnement jusqu'aux logements de type T2 dont au moins un garage couvert, intégré sous le bâtiment ou, à défaut, intégré au traitement paysager des espaces libres.

- 2 places de stationnement pour les logements de type T3 et plus dont au moins la moitié réalisée en garages couverts, intégrés sous le bâtiment ou, à défaut, intégrés au traitement paysager des espaces libres.

En cas de réhabilitation d'habitation, il sera exigé 1,5 places de stationnement.

Pour le logement locatif social, il est exigé au maximum 1 place de stationnement.

Règle particulière : les portails seront si possible en retrait suffisant (5.00 m au moins) au droit des accès automobiles pour permettre le stationnement éventuel d'un véhicule automobile hors voirie publique, notamment dans les rues étroites et les impasses où cette règle est obligatoire.

- Pour tout établissement privé ou public, ces espaces doivent être :
- Suffisants pour assurer le stationnement ou le garage des véhicules de livraison et de service de l'établissement, des visiteurs et de son personnel sur la parcelle ;
- Aménagés de telle sorte que les manoeuvres éventuelles de chargement et de déchargement de véhicules puissent être effectuées hors des voies et espaces publics.
- Pour les logements destinés à une population spécifique (résidence hôtelière, résidence pour les personnes âgées, résidence pour étudiants, etc), il est exigé une place de stationnement pour 100m² de surface utile.
- Pour les constructions à usage de bureaux, il est exigé 1 place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher (surface utile).
- Pour les constructions à usage commercial, il est imposé 1 place de stationnement par 50 m² de surface de vente (surface utile).

2- Pour le secteur UCc cv (Cœur de Ville) :

- 1 place de stationnement par logement réalisée en garage couvert, intégré sous le bâtiment ou, à défaut, intégré au traitement paysager des espaces libres.
- Pour les logements destinés à une population spécifique (résidence hôtelière, résidence pour les personnes âgées, résidence pour étudiants, etc), il est exigé une place de stationnement pour 100m² de SHON.
- Pour les locaux d'activités (commerces, services bureaux), il est exigé 1 place de stationnement pour 100 m² de surface de SHON.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas aménager le nombre d'aires de stationnement nécessaire sur le terrain d'assiette ou sur un terrain qui ne soit pas distant de plus de 300 m de la construction principale, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 300 m de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

Article UC 13 – ESPACES LIBRES-PLANTATIONS – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

La totalité de la surface non construite de la parcelle sera traitée en jardin et aire de jeux.

Les espaces boisés classés, repérés au plan par un quadrillage (qu'ils soient existants ou à créer), conformément à la légende, sont classés à conserver et à protéger et sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'urbanisme. Par contre, la profondeur des EBC à créer sera au minimum de 9m.00.

De plus, tout programme comportant un ensemble d'habitations devra préserver pour le jeu et les aménagements paysagers, un espace vert correspondant au minimum à 20 % de l'ensemble du tènement concerné dans les zones UC et UCb.

Cette proportion est portée à 30 % dans le secteur UCa.

En dehors du secteur UCc cv (Cœur de Ville) les aires de stationnement doivent être isolées par des plates-bandes de 1.50m de largeur minima, engazonnées ou plantées d'arbustes et doivent être plantées d'arbres de haute tige à raison d'un arbre tous les 3 véhicules au moins.

Ne sont pas comptés comme faisant partie de ce terrain les délaissés de voirie ni les bas-côtés des voies automobiles.

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Article UC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans les zones UC et ses différents secteurs, les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles UC 3 à UC 13.