

ZONE Uc

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE Uc 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Dans les secteurs indicés « i », toutes occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception de celles autorisées à l'article Uc2.
- Les constructions et activités à destination de l'industrie.
- Les activités agricoles liées à l'élevage.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
- Le camping hors des terrains aménagés.
- Les terrains de camping et de caravanage permanents ou saisonniers.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les terrains aménagés destinés à recevoir des parcs résidentiels de loisirs.
- Les parcs d'attraction.

ARTICLE Uc 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Uc 1 et sous condition les occupations et utilisations suivantes :

- Dans les différents secteurs UcS, UcF2, UcF4, les occupations et utilisations du sol sont conformes au règlement de la ZPPAUP (cf Document n°5 du PLU : Annexes Générales).
- Dans les secteurs indicés « i », seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol conformes aux dispositions du règlement du PPRI (cf Document n°5 du PLU : Annexes Générales) tout en respectant les dispositions de la ZPPAUP.
- Dans les secteurs indicés « pi », seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol conformes aux dispositions du règlement du PPRI (cf Document n°5 du PLU : Annexes Générales) tout en respectant les dispositions de la ZPPAUP (cf Document n°5 du PLU : Annexes Générales).
- Toute intervention sur le patrimoine communal identifié, au titre de l'article L123-1-5, al.7 du Code de l'Urbanisme, pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, doit faire l'objet d'une déclaration préalable ou de la délivrance d'un permis de démolir.
Ces éléments sont répertoriés en annexe du présent règlement (cf annexe), dans le rapport de présentation (cf Document n°1 du PLU : Rapport de présentation), et identifiés aux documents de zonages (cf Document n°4 du PLU : Documents graphiques).
- Conformément à l'article R111-2 du code de l'urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.
- Dans les secteurs de la zone Uc concernés par les servitudes d'utilités publiques pour la protection de la ressource en eau potable, toutes installations et constructions devront respecter les prescriptions des arrêtés d'utilité publique (cf. document n°5 du PLU : Annexes Générales, paragraphe 3. « Servitudes d'Utilités Publiques »)

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire de Trans-en-Provence.
- Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Dans la zone Uc, les prescriptions relatives aux ouvrages de transport de gaz ou de transport d'hydrocarbures doivent être respectées, conformément aux servitudes d'utilité publiques (SUP), y compris les densités d'urbanisation prévues dans les fiches I1 (pipe line) et I3 (transport de gaz) (cf. Document n°5 du PLU : Annexes Générales).
- Le pétitionnaire devra prendre toutes dispositions visant à se prémunir des risques de mouvements de terrain identifiés sur le territoire communal.
- La réalisation d'un minimum de 40% de logements locatifs sociaux (au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation) sera exigée pour tout programme de plus de 600m² de surface de plancher.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE Uc 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. ACCES

- Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voirie publique ou privée, soit direct, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- Le refus d'une autorisation d'urbanisme peut être justifié si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de nature et de l'intensité du trafic.

2. VOIRIE

- Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, sans pouvoir être inférieures à 4 mètres de bande de roulement.
- Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de visibilité, d'écoulement du trafic, de sécurité des usagers et de ramassage des ordures ménagères.
- Les nouvelles voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour, sans manœuvre excessive. Ne sont pas concernées les voies publiques existantes.
- Une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagées.

ARTICLE Uc 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. EAU POTABLE

- Toute construction ou installation à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, et réalisée conformément à la réglementation en vigueur.

2. ASSAINISSEMENT

a) EAUX USEES ET EAUX VANNES

- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.
- L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans les fossés, pluvial et canaux est interdite.

b) EAUX PLUVIALES

- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.
- Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.
- Pour toute construction nouvelle, un dispositif de rétention des eaux pluviales issues des surfaces imperméabilisées devra être localisé sur le plan masse.
- Les eaux pluviales provenant de toutes surfaces imperméabilisées doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.
En l'absence de réseaux les eaux pluviales doivent être éliminées sur la propriété.

3. RESEAUX DE DISTRIBUTION ET D'ALIMENTATION, CITERNES

- Les réseaux publics ou privés de distribution et d'alimentation en électricité, téléphone, etc... doivent être réalisés en souterrains tant sur le domaine public que sur les propriétés privées.
- Les citernes de gaz seront enterrées.
- Les citernes de gasoil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.
- Les citernes de récupération des eaux de pluies seront dissimulées et intégrés à l'architecture du bâtiment.

4. CANAUX D'IRRIGATION

Les canaux d'irrigation situés sur les parcelles seront conservés ou rétablis dans les mêmes caractéristiques.

ARTICLE Uc 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE Uc 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Etant donné le caractère « d'espace urbanisé » de la zone, les marges de recul édictées à l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme, ne s'appliquent pas dans l'intégralité de la zone Uc.

1. Toute construction doit respecter un recul minimum de :

- 25 mètres par rapport à l'axe de la RD 555 ;
- 10 mètres par rapport à l'axe de la Route Départementale RD 47 (route de la Motte);
- 7 mètres par rapport à l'axe des autres voies publiques existantes ou projetées ;
- 5 mètres par rapport à l'axe des autres voies privées existantes ou projetées.

2. Une implantation différente peut être admise :

- vis-à-vis des voies communales, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

- dans les cas où il existe déjà des habitations en bordure des voies communales, les constructions peuvent être édifiées à l'alignement de cette limite en prenant comme alignement, le nu des façades existantes ;
 - dans les cas de restauration ou d'extension des constructions préexistantes ;
 - en vue d'une amélioration de l'organisation générale de l'îlot et de l'aspect du site urbain ;
 - à l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement à la date de l'approbation du PLU pour tenir compte des règles expressément exprimées dans les règlements ou cahiers des charges de ces lotissements.
3. Dans les différents secteurs UcS, UcF2, UcF4, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques sont conformes aux prescriptions de la ZPPAUP (cf Document n°5 du PLU : Annexes Générales).

ARTICLE Uc 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions nouvelles doivent être implantées à un minimum de 3 mètres des limites séparatives. Si la hauteur à l'égout du toit dépasse 6 mètres, la distance sera égale à $D = H/2$.
2. Toutefois sont autorisées :
 - La construction en limite séparative est autorisée si les conditions suivantes sont réunies :
 - a) La construction est autorisée en limite séparative si la longueur n'excède pas 7 mètres.
 - b) La hauteur de la construction en limite séparative ne doit pas excéder 3,50 mètres toiture comprise.
 - La construction des piscines non couvertes respectant un recul de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.
3. Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
4. La reconstruction sur emprise préexistante est autorisée.
5. Dans les différents secteurs UcS, UcF2, UcF4, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est conforme aux prescriptions de la ZPPAUP (cf Document n°5 du PLU : Annexes Générales).

ARTICLE Uc 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE Uc 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise maximale des constructions ne peut excéder 60% de la surface du terrain.

La surface de plancher aménagée en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et aires de manœuvres est limitée à 80 m² par logement.

ARTICLE Uc 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans les différents secteurs UcS, UcF2, UcF4, la hauteur maximale des constructions doit être conforme aux prescriptions de la ZPPAUP (cf Document n°5 du PLU : Annexes Générales).

Dans le secteur UCS, sur les zones de protections des lignes de crêtes reportées aux documents graphiques, la hauteur maximum mesurée du terrain naturel à égout est fixée à 3 mètres et exceptionnellement 6 mètres pour toute surélévation de bâtiments ou construction neuve.

Dans le reste de la zone Uc, non soumise aux prescriptions de la ZPPAUP :

1. CONDITIONS DE MESURE

- Tout point de 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.
- Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées pour le calcul de la hauteur en sections, dont chacune ne peut dépasser 15 mètres de longueur. La hauteur de chaque section est mesurée au milieu de chacune d'elle.

⇒ (cf. annexe: méthode de calcul).

2. HAUTEUR ABSOLUE

- La hauteur des constructions définie dans les conditions ci-dessus, ne peut dépasser 7 mètres et 9 mètres pour la réalisation de tout projet de logements à caractère social (au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation).
- Ne sont pas soumis à cette règle, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Uc 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. DISPOSITIONS GENERALES

- Les constructions et installations, à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages agricoles, naturels ou urbains et aux perspectives monumentales. Ces constructions et installations doivent, par leurs dimensions, volumes, aspects extérieurs et aménagements de leurs abords, contribuer à une qualité architecturale et environnementale visant leur insertion harmonieuse dans le milieu récepteur.
- C'est pourquoi, en cas d'atteinte, le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.
- Dans les différents secteurs UcS, UcF2, UcF4, l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords sont conformes aux prescriptions de la ZPPAUP (cf Document n°5 du PLU : Annexes Générales).

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

a) APPAREILS DE CLIMATISATION ET D'EXTRACTION D'AIR

- L'implantation des appareils de climatisation et d'extraction d'air en toiture est autorisée sous réserve de les intégrer en les dissimulant derrière des dispositifs architecturaux.
- Leur implantation en façade est autorisée, sous réserve d'être dissimulée derrière des dispositifs architecturaux.

b) CLOTURES AUTORISEES

- Leur hauteur maximale ne doit pas excéder 1,80 mètre par rapport au terrain naturel.

- Elles seront réalisées en dur dans leur partie basse (muret de 60 centimètres), enduite ou en pierre sèche, et elles peuvent être doublées de haie vive ou réalisées en mur plein d'une hauteur maximum de 1,80 mètre par rapport au terrain naturel.
- Les clôtures en bordure des voies ouvertes à la circulation publique doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation.
- Les portails seront implantés en recul de 4 mètres des limites de propriété, et leur ouverture se fera vers l'intérieur de la propriété.
- Les murs hauts, en pierre, qui existent, doivent être conservés ou recréés à l'identique.

ARTICLE Uc 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. Toute construction ou installation nouvelle doit comporter un nombre d'emplacement de stationnement correspondant à sa destination et à ses caractéristiques.
2. Pour les constructions ou installations nouvelles, il est exigé :
 - une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement, pour les constructions à destination d'habitation ;
 - une surface affectée au stationnement au moins égale à 50% de la surface de plancher pour les constructions à destination de bureaux, commerces, artisanat, services.
3. Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain d'assiette du projet. Le nombre total de places ne doit en aucun cas être inférieur au nombre de logements. Il doit être réservé une place aux visiteurs par tranche entamée de 5 logements.
4. Lorsque l'application de ces prescriptions est techniquement impossible, compte tenu des caractéristiques urbaines du village, les autorités compétentes peuvent autoriser le pétitionnaire :
 - soit à aménager une aire de stationnement dans un environnement immédiatement propice ;
 - soit à justifier de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de sa construction ;
 - soit à justifier, pour les places que le pétitionnaire ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération.
 - Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, comme défini ci-avant, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.
 - en l'absence de possibilité de réalisation des conditions exposées ci-dessus, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune de Trans-en-Provence une participation pour non-réalisation d'aire de stationnement. Le montant de cette participation, encadré par la Loi, est fixé par le conseil municipal et doit permettre de concourir à l'aménagement de nouvelles aires de stationnements.

ARTICLE Uc 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

1. 40% au moins de la surface du sol doit être aménagée en espaces non imperméabilisés et plantés (ou en espaces verts).
Dans le cas de lotissement ou de groupes d'habitations de plus de 1 hectare, 10 % au moins de la surface des terrains doivent être traités en espace vert commun à tous les lots, y compris les cheminements piétons de 1,50 mètre de large comprenant des arbres d'au moins 2 mètres de haut, distants de 8 mètres environ.

2. Les éventuels espaces indiqués comme plantations à conserver ou à créer qui sont reportés aux documents graphiques, devront être plantés et il ne pourra y être réalisées aucunes constructions à l'exception des clôtures ou des aménagements de jardin.
3. Les espaces non bâtis et les abords des constructions doivent comporter des aménagements végétaux, issus d'essences locales (oliviers, cyprès, chênes, platanes...), visant à leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant.
4. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol.
5. Les aires de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements de stationnement.
6. Dans les différents secteurs UcS, UcF2, UcF4, les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations sont conformes aux prescriptions de la ZPPAUP *(cf Document n°5 du PLU : Annexes Générales)*.

Section III : Possibilité d'occupation des sols

ARTICLE Uc 14: COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

- Dans le secteur Uca, le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,35.
- Dans le reste de la zone Uc, le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,15 et il est fixé à 0,35 pour la réalisation de tout projet de logements à caractère social (au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation).
- Le coefficient d'occupation des sols n'est pas réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.