

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA** **ZONE UC**

*« La zone UC correspond à une zone pavillonnaire qui s'est pour l'essentiel développée en ordre dispersé et résulte d'une multitude de constructions individuelles non reliées au réseau d'assainissement collectif. »*

**Extrait du rapport de présentation.**

**Rappel :** Une annexe en fin de document regroupe les principales définitions communes au règlement. Elles sont en général repérées dans le texte par un symbole (\*).

### **ARTICLE UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

1. Les constructions nouvelles à vocation d'exploitation agricole et forestière, industrielle et d'entrepôt ;
2. Les affouillements et exhaussements des sols non liés à une opération autorisée ;
3. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
4. Les constructions nouvelles à usage commercial dont la surface de vente est supérieure à 300 m<sup>2</sup> ou, à défaut d'identification de la surface de vente, dont la surface de plancher est supérieure à 500 m<sup>2</sup> ;
5. Tout changement de destination, toute réaffectation ou toute suppression non compensée des aires de stationnement ayant fait l'objet d'une concession à long terme.

### **ARTICLE UC 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable ;
2. Les occupations, installations et utilisations du sol admises doivent respecter les prescriptions du P.P.R.S. ;
3. Les constructions au voisinage des axes classés bruyants sont soumises aux exigences d'isolement acoustique conformément à la réglementation en vigueur ;
4. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration :
  - ♦ A condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que : boulangeries, laveries, drogueries et dépôts d'hydrocarbures liés à garages et stations-services sur voirie nationale et départementale, chaufferies, parcs de stationnement, etc. ;

- ♦ A condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.
5. Les constructions à usage de commerce et activité de service, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement immédiat ;
  6. Dispositions en faveur de la mixité sociale :  
 Au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, toute opération d'aménagement ou de construction de plus de 800m<sup>2</sup> de surface de plancher à usage d'habitat ou de plus de 10 lots devra affecter un minimum de 10% du nombre de logement projeté à du logement locatif social.
  7. Les occupations et utilisations du sol, à condition qu'elles ne portent pas atteinte aux éléments du paysage (bâti de caractère, sites d'intérêt paysager) identifiés au règlement graphique conformément aux articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme :
    - ♦ La démolition de parties d'un « bâtiment à conserver » ou de « façade ou élément architectural à conserver » peut-être admise, sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble et doit faire l'objet d'un permis de démolir ;
    - ♦ Une modification (surélévation, extension...) peut être admise si elle est compatible avec le caractère architectural de la « façade ou élément architectural à conserver » ou du « bâtiment à conserver », sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité à l'égard des règles applicables et doit faire l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable selon la nature des travaux envisagés.
  8. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif, les ouvrages publics d'infrastructure et les constructions à destination de service public ou d'intérêt collectif sont autorisés et seuls les articles 6 et 7 leur seront applicables ;
  9. Construction existante non conforme aux règles applicables : une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

### **ARTICLE UC 3 : ACCES\* ET VOIRIE EXISTANTS OU A CREER**

#### **1. Prescriptions générales :**

- 1.1. Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques\* ou privées\* dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques des accès\* et voiries\* doivent notamment répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile (notamment s'agissant de la voie engin et voie échelle), le brancardage, la circulation des Personnes à Mobilité Réduite ;
- 1.2. Il peut également être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales (cf. annexes SDIS), 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 de la situation, des caractéristiques et de l'importance du projet et, notamment,

de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic ;

- 1.3. Le projet peut également être refusé au regard du « cahier des charges Voirie » et des « prescriptions pour la collecte des déchets » de la Communauté de Commune de la Save au Touch joints en annexe du PLU.

## **2. Accès\* :**

- 2.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès\* privatif à une voie publique\* ou privée\* ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin légalement institué ;
- 2.2. Les accès\* doivent être aménagés de façon à apporter le moins de gêne possible à la circulation publique :
  - Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques ;
  - Ces accès ne devront en aucun cas être inférieurs à 3 mètres (bande de stationnement non comprise) ;
  - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui supporte les trafics les plus importants ou qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit ;
  - Les accès trop proches des carrefours pourront être interdits pour des raisons de sécurité.
- 2.3. La desserte ou l'accès\* véhicule à une opération privée depuis un parking public est interdit.

## **3. Voiries nouvelles et existantes, publiques\* ou privées\* :**

Les voies comprennent non seulement la chaussée mais également toutes ses dépendances nécessaires à la conservation et à l'exploitation de la route ainsi qu'à la sécurité des usagers.

- 3.1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles édifiés qu'elles doivent desservir ;
- 3.2. L'ouverture à la circulation publique de voies nouvelles est soumise aux conditions minimales suivantes :
  - Sauf dispositions spécifiques contraires les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique doivent avoir une largeur minimum de chaussée de 5,5 mètres pour les voies à double sens et de 3,5 mètres pour les voies à sens unique ;  
Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent dans tous les cas être adaptées aux usages qu'elles supportent et à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles édifiés qu'elles doivent desservir ;
  - Sauf dispositions spécifiques contraires, la largeur minimale de la plateforme n'est pas fixée. Elle sera étudiée dans le cadre du projet en vue de :
    - o Maintenir le caractère urbain de la nouvelle voie ;

- Correspondre à une meilleure conception de l'espace, dans le souci d'assurer la sécurité des Personnes à Mobilité Réduite, d'améliorer les liaisons piétonnes et cyclables inter-quartiers, d'organiser des aires de stationnement et des espaces paysagers, etc. ;
- Permettre un traitement original de l'espace.

### 3.3. Voies en impasse\* :

Toutes les voies doivent prévoir un maillage. Toutefois, si cela n'est pas techniquement possible, les voies en impasse\* seront exceptionnellement admises avec des dispositions spécifiques :

- La partie terminale des voies en impasse doit être aménagée de telle sorte que tout véhicule de service, de lutte contre l'incendie et de secours puisse faire aisément demi-tour : raquette de retournement d'un diamètre extérieur de 22 mètres libre de tout stationnement ;
- Sauf si elles sont conçues pour être ultérieurement raccordées à des voies existantes ou projetées, la longueur totale des voies en impasse ne peut excéder 150 mètres, y compris le dispositif terminal de retournement.

3.4. Les intersections et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution correcte des véhicules et à assurer la meilleure visibilité possible.

## 4. Pistes cyclables et cheminements piétons :

- 4.1. L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétons pourra être exigée, notamment pour desservir les équipements publics ou pour renforcer des liaisons inter-quartiers ;
- 4.2. La largeur minimale des pistes cyclables et chemins piétonniers sera étudiée en fonction du projet, de sa position sur la commune et en compatibilité aux normes en vigueur.

## **ARTICLE UC 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT ET DE COLLECTE DES DÉCHETS URBAINS**

### 1. Prescriptions générales :

Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la réglementation en vigueur, au schéma général de desserte par les réseaux et aux « prescriptions pour la collecte des déchets » de la Communauté de Communes de la Save au Touch jointes en annexes.

Dans les ensembles groupés de constructions\* des points d'eau d'incendie normalisés doivent être disposés à des endroits précis à déterminer avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours.

### 2. Réseau d'alimentation en eau potable :

Toute construction principale à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

En cas d'insuffisance du réseau public pour répondre aux exigences de défense extérieure contre l'incendie des établissements recevant du public ou des

établissements autorisés, le pétitionnaire devra mettre en œuvre, à sa charge, les solutions techniques permettant de compléter les capacités du réseau public et de respecter les préconisations des services de sécurité.

### **3. Réseau d'assainissement :**

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est totalement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

#### **3.1. Eaux usées :**

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activité (hors bâtiment agricole) doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe ;
- Le raccordement des installations privées de collecte des eaux usées domestiques au réseau public d'assainissement est obligatoire suite à la mise en service de ce réseau ;
- Le déversement des eaux non domestiques après prétraitement dans le réseau public d'assainissement pourra être subordonné à l'établissement d'une convention avec le service gestionnaire du réseau ;
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est autorisé. Les dispositifs de traitement doivent dès lors être conformes à la réglementation en vigueur. Toute demande (hors extension mesurée et projet d'habitat individuel) devra être accompagnée d'une expertise géologique du sous-sol, afin de déterminer la filière d'assainissement autonome à mettre en œuvre. Les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

#### **3.2. Eaux pluviales :**

- Toute construction doit être réalisée de telle sorte que les aménagements qu'elle implique sur l'unité foncière concernée garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans un réseau public collecteur d'eaux pluviales ;
- Pour les constructions neuves ou dans le cas d'une extension de + de 20 m<sup>2</sup> d'une construction existante, la limitation du débit équivalent à un coefficient d'imperméabilisation de 20% de la parcelle est obligatoire ;
- D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et/ou l'infiltration des eaux ;
- L'aménagement et le positionnement de ces dispositifs de collecte, de rétention, d'infiltration et d'évacuation se feront après étude concertée avec le gestionnaire du réseau ;
- Tout propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder son immeuble au collecteur pluvial à la condition que ses installations soient conformes aux prescriptions techniques définies par le service assainissement et que ce dernier ne puisse pas être desservi par le caniveau ;
- En l'absence ou en l'insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain, en accord avec le service assainissement gestionnaire.

### 3.3. Effluents industriels :

- Les rejets d'effluents industriels ne sont autorisés que dans le réseau public d'eaux usées. Dans tous les cas, les dits effluents devront être pré-épurés, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur ;
- Le déversement des eaux usées industrielles après prétraitement dans le réseau public d'assainissement est subordonné à l'établissement d'une convention avec le service gestionnaire du réseau ;
- Tout rejet d'eaux résiduares dans les fossés est formellement interdit.

## 4. Réseaux divers :

- 4.1. Toute construction, ensemble de constructions ou installations peut être subordonné à la réserve, dans la construction, d'un emplacement destiné à l'implantation d'un transformateur statique du réseau d'électricité, de telle sorte que ce transformateur se trouve intégré à l'architecture et ne constitue en rien une construction isolée ou un volume ajouté. S'il ne peut être intégré à l'architecture, il doit l'être à la composition générale du plan masse de l'opération et envisagé comme une construction indépendante ;
- 4.2. Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, etc.) nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication, de distribution d'énergie et de distribution postale doivent être intégrés aux constructions ou au plan masse et au paysage environnant dans les meilleures conditions ;
- 4.3. Dans les immeubles collectifs et ensembles d'habitations\*, la desserte des bâtiments en radio-télévision sera assurée au moyen d'un réseau communautaire.

## 5. Collecte des déchets urbains :

### 5.1. Stockage :

Un local réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et tri sélectif sera prévu dans les opérations d'ensemble de constructions à usage d'habitation et d'activités. Il devra être intégré aux bâtiments ou à défaut, s'intégrer au plan de masse et au paysage environnant dans les meilleures conditions ;

### 5.2. Collecte :

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Ce dispositif nécessaire au fonctionnement des services publics est soumis aux seuls articles 6, 7 et 11 relatifs aux prospectus et à l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords. Les aires de présentation sont destinées à accueillir les déchets dans leurs contenants et doivent être directement accessibles depuis l'espace public.

Pour toutes opérations d'ensemble de constructions à usage d'habitation de plus de 30 logements les modalités de la collecte devront être examinées, préalablement au dépôt de la demande de permis, avec les services de la Communauté de Communes de la Save au Touch. Le mode de collecte sera arrêté notamment au vu des contraintes d'accès, de la densité, du parti d'aménagement, de la typologie et du nombre de logements.



**ARTICLE UC 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant

**ARTICLE UC 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES****1. Conditions d'application :**

- ♦ La limite de l'emprise publique est la limite du domaine public que l'on retrouve notamment sous la forme de places, chemins, espaces verts publics, voies, trottoirs, pistes cyclables, domaine fluvial, etc. ;
- ♦ Ces règles s'appliquent au corps principal du bâtiment et aux balcons. Sous réserve de ne pas réduire la circulation sur l'espace public elles ne prennent en revanche pas en compte les débords et surplombs (éléments de modénature, bandeaux et corniches, simples débords de toitures, saillies traditionnelles\*, éléments architecturaux\*) ;
- ♦ Pour le cas d'ouvrage circulaire le positionnement par rapport aux limites s'apprécie au point de tangence entre la construction et la limite ;
- ♦ La règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R.431.24.

**2. Le long des voies énumérées ci-après, toute construction doit être implantée dans les conditions minimales suivantes :**

- ♦ Route Nationale 24 : 25 mètres de l'axe de la voie ;
- ♦ Route Départementale 24 : 10 mètres de l'emprise de la voie
- ♦ Autres voies : 6 mètres de l'emprise de la voie ;
- ♦ Le long des chemins exclusivement dédiés aux circulations piétons cycles ainsi que le long des espaces verts publics ce retrait pourra être ramené à 3 mètres minimum.

**3. Cas particuliers :**

- 3.1. Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et les ouvrages publics d'infrastructures seront implantés soit en limite, soit à au moins 80 centimètres du domaine public ;
- 3.2. Les annexes à l'habitat, les aires de stockage et de collecte nécessaires à la collecte des déchets urbains ainsi que les transformateurs statiques du réseau électrique pourront être implantés en limite du domaine public ;
- 3.3. Les piscines enterrées non couvertes doivent être implantées à 2 mètres minimum des voies et emprises publiques. Cette distance est mesurée à partir du plan vertical intérieur de la fosse ;
- 3.4. En bordure des ruisseaux (notamment les ruisseaux de Mariette, Sere, Bouchon et Las Peyrières) toute construction devra avoir un recul minimum de 4 mètres de la crête de la berge ;

**4. Des implantations différentes pourront être admises :**

- 4.1. Pour les extensions, surélévation et aménagements de constructions existantes à la date d'approbation de la révision du PLU, à condition qu'ils

- ne diminuent pas le retrait existant ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics ;
- 4.2. Pour tenir compte de l'implantation de bâtiments riverains, dans ce cas, le retrait sera identique à celui des constructions riveraines ;
- 4.3. Lorsqu'une construction est édifiée en angle de rue, un retrait sur l'alignement pourra être imposé au cas par cas pour des raisons de sécurité.

## **ARTICLE UC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **1. Conditions d'application :**

- ♦ Ces règles s'appliquent au corps principal du bâtiment et aux balcons. Elles ne prennent en revanche pas en compte les débords et surplombs (éléments de modénature, bandeaux et corniches, simples débords de toitures, saillies traditionnelles\*, éléments architecturaux\*) ;
- ♦ Pour le cas d'ouvrage circulaire le positionnement par rapport aux limites s'apprécie au point de tangence entre la construction et la limite.
- ♦ La règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R.431.24.

### **2. Toute construction, hors cas particuliers mentionnés en suivant, doit être implantée** à une distance minimale au moins égale à 4 mètres.

### **3. Cas particuliers :**

- 3.1. Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, les ouvrages publics d'infrastructures, les annexes à l'habitat, les aires de stockage et de collecte nécessaires à la collecte des déchets urbains ainsi que les transformateurs statiques du réseau électrique seront implantés soit en limite, soit à au moins 80 centimètres des limites séparatives ;
- 3.2. Les piscines enterrées non couvertes doivent être implantées à 2 mètres minimum des limites séparatives. Cette distance est mesurée à partir du plan vertical intérieur de la fosse ;
- 3.3. En bordure des ruisseaux (notamment les ruisseaux de Mariette, Sere, Bouchon et Las Peyrières) toute construction devra avoir un recul minimum de 4 mètres de la crête de la berge ;

### **4. Des implantations différentes pourront être admises :**

- ♦ Pour les extensions, surélévation et aménagements de constructions existantes à la date d'approbation de la révision du PLU, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics ;
- ♦ Sous réserve des règles mentionnées à l'article UC10, les annexes à l'habitat\* pourront être implantées sur limites séparatives, y compris les annexes techniques dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble (locaux pour ordures ménagères, stationnement des deux roues, etc...).



## **ARTICLE UC 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE**

Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière\*, doivent l'être de telle sorte que soit aménagé entre elles un espace suffisant pour permettre l'entretien des marges d'isolement\* et des constructions elles-mêmes, et s'il y a lieu, le passage et le bon fonctionnement des moyens de lutte contre l'incendie et autres moyens de secours ou d'urgence ainsi que de bonnes conditions d'éclairage, de salubrité, de sécurité, etc.

## **ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL\***

L'emprise globale au sol des constructions existantes et projetées ne peut excéder 20%.

## **ARTICLE UC 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **1. Mesure de la hauteur des constructions :**

- 1.1. Cas des toitures traditionnelles : sauf dispositions spécifiques la hauteur se mesure à la verticale en tout point, à partir du terrain naturel\* avant travaux, au pied de la construction et jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière\* ;
- 1.2. Cas des autres toitures notamment en terrasse : sauf dispositions spécifiques la hauteur se mesure à la verticale en tout point à partir du terrain naturel\* avant travaux, au pied de la construction jusqu'à l'acrotère\* ;
- 1.3. Dans le cas de terrains pentus, la hauteur des constructions sera mesurée à partir du terrain naturel\* situé au milieu de l'assise de la construction ;

### **2. Conditions d'application :**

Au-dessus et à compter de la hauteur admise, peuvent s'ajouter, conformément à l'article 11, les ouvrages en toiture, des éléments de construction de faible emprise, les installations techniques nécessaires à la construction ou en faveur des énergies renouvelables.

Ces ouvrages feront l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec le bâtiment.

### **2. Hauteur :**

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 mètres exception faite des annexes à l'habitat et locaux techniques autorisés sur limites séparatives pour lesquels la hauteur maximale est fixée à 3,2 mètres.

## **ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTERIEUR**

### **1. Conditions générales :**

- 1.1. Pour être autorisé, tout projet d'aménagement de construction déjà existante, de même que tout projet de construction nouvelle doit garantir :
  - Le respect de conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, de tranquillité, d'ensoleillement et d'aspect général ;

- Une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales, etc.) ;
  - La recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportion, de matériaux, de couleurs, etc.
- 1.2. Dans tous les cas, l'aspect extérieur des constructions ou installations et leur intégration au site demeurent soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans les zones couvertes par une servitude de protection des monuments historiques.

## **2. Façades couleurs et matériaux :**

- 2.1. Sauf dispositions spécifiques contraires, l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing d'aggloméré, etc.) est interdit ;
- 2.2. Les enduits seront couleur chaux naturelle ou teintés dans la masse couleur sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte s'harmonisant avec le paysage urbain ;
- 2.3. Toutes les façades, murs extérieurs, y compris les pignons, gaines et conduits exhausés, doivent être traités avec le même soin que les façades principales ;
- 2.4. Les volets, portes et menuiseries doivent être traités en harmonie avec la couleur de la construction concernée ;

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ainsi qu'aux ouvrages publics d'infrastructure.

## **3. Les toitures :**

### 3.1. Toitures en pente :

La pente sera comprise entre 25% et 35%. Les matériaux de couverture des toitures en pente seront alors obligatoirement en tuile de surface courbe à grandes ondes (type tuile canal) ;

L'utilisation de tuiles différentes, lorsqu'elles s'intègrent à l'environnement immédiat, pourra être autorisée de manière limitée, après accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées :

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\* des pentes différentes et l'utilisation d'autres matériaux sont autorisés en raison notamment d'une volumétrie importante du bâtiment ou si elle est justifiée par une volonté architecturale, une affectation spécifique, la proximité d'un ensemble déjà existant, etc. ;
- Dans le cadre de la mise en place d'éléments architecturaux intégrés à la construction résultant d'une volonté architecturale affirmée ;
- Pour une harmonisation avec les toitures existantes ;
- Dans le cas d'utilisation de panneaux solaires ou de tout procédé assimilable intégré à la toiture.

- 3.2. Les toitures en terrasse peuvent être autorisées s'il s'agit de toitures végétalisées ;
- 3.3. Ces dispositions (pente et apparence) ne s'appliquent pas aux vérandas\*, aux verrières\* et aux abris de jardin\* ;
- 3.4. Dans tous les cas, les toitures doivent s'harmoniser avec la construction elle-même et avec le paysage urbain

#### **4. Les clôtures :**

##### 4.1. Prescriptions générales :

- Elles doivent, par leurs dimensions et par leur dessin, être proportionnées aux constructions, aux espaces clôturés, aux clôtures avoisinantes, et être en harmonie avec eux ;
- Les murs bahuts et les murs pleins devront être en briques ou enduits et colorés en harmonie avec la construction principale. Une attention particulière devra être portée à l'impact visuel du projet ;

##### 4.2. Aspect :

- Hors zone couverte par le risque inondation les clôtures sur voies et emprises publiques ne peuvent dépasser 2 mètres de hauteur et doivent être constituées :
  - o Soit par des haies vives, doublée ou non d'un grillage ;
  - o Soit par des grilles ou tout autre dispositif à claire voie (grilles, grillage, rambarde de bois, etc.) ;
  - o Soit par un mur bahut, d'une hauteur maximale de 0,6 mètre, surmonté ou non d'un dispositif à claire voie.
- Hors zone couverte par le risque inondation les clôtures sur limites séparatives ne peuvent dépasser 2 mètres ;
- Dans les zones couvertes par le risque inondation et dans une bande de 4 mètres mesurée depuis la crête de la berge le long des ruisseaux (notamment les ruisseaux de Mariette, Sere, Bouchon et Las Peyrières) les clôtures :
  - o ne devront pas comporter de soubassement et être ajourées de façon à permettre le libre écoulement des eaux ;
  - o ne pas dépasser une hauteur totale de 1,50 mètres.

##### 4.3. Des hauteurs et des aspects différents à ceux exprimés pourront être admis :

- Dans le cadre du maintien ou de la rénovation de murs existants ;
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **5. Aires de stationnement :**

Il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'ornementation, arbres, jardinières, mobilier de repos et tous ornements pouvant constituer des éléments de rupture.

Tout projet doit comporter une présentation des aménagements envisagés tout en privilégiant des systèmes limitant l'imperméabilisation des sols.

**6. Installations diverses :**

- ♦ L'implantation des antennes, paraboles, paratonnerres, pylônes, capteurs solaires, éoliennes, etc., doit être déterminée dans un souci d'esthétique par leurs formes, leurs couleurs et leurs dimensions ;
- ♦ Pour les antennes, les paraboles et les capteurs solaires, être le moins visible possible depuis l'espace public ;
- ♦ Excepté en cas d'impossibilité architecturale avérée les compteurs en façades, les climatiseurs et les pompes à chaleur doivent être totalement encastrés dans le volume bâti, ou s'ils sont apposés en saillie sur les façades être protégés par une grille de même couleur que la façade.

**ARTICLE UC 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES****1. Les obligations en matière de réalisation d'aire de stationnement sont applicables :**

- A toute construction nouvelle ;
- A toute modification d'une construction déjà existante amenant à la création de plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour le surplus de stationnement requis ;
- A tout changement de destination des constructions déjà existantes pour le surplus de stationnement requis.

**2. Conditions d'application :**

- Dans les opérations d'aménagement, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble de l'opération, sous réserve qu'il corresponde aux besoins réels et justifiés des occupations et utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation ;
- Pour tous types de locaux, sauf ceux à usage d'habitation, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service, et, le cas échéant, de ceux nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies de circulation ;
- Le nombre d'emplacements de stationnements exigés est arrondi au nombre entier le plus proche (au nombre entier supérieur en cas de nombre médian) pour toutes les catégories de constructions ;
- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle concernant ceux auxquels ils sont le plus directement assimilables.

**3. Nombre de stationnements à réaliser :****3.1. Habitations :**

- ♦ Un minimum de 1 place de stationnement par tranche entre 1 et 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* entamée avec un minimum de 2 places de stationnement par logement ;
- ♦ Une place de stationnement par logement locatif aidé par l'Etat.

**3.2. Commerces et activités de service de plus de 80m<sup>2</sup> de surface de plancher\*:**

- ♦ Un minimum de 1 place de stationnement par tranche entre 1 et 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* entamée.

**3.3. Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires :**

- ♦ Un minimum de 1 place de stationnement par tranche entre 1 et 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* entamée avec un minimum d'une place de stationnement par poste de travail.

**4. Stationnement des vélos :**

Les modalités de stationnement des vélos sont définies par l'arrêté interministériel du 20 février 2012, à savoir, notamment :

- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> ;
- Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher\*.

**5. Adaptations du règlement :**

- 5.1. En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places ;
- 5.2. De plus, pour les logements locatifs aidés par l'Etat, d'autres dispositions pourront être admises lorsqu'une étude précise montre l'impossibilité d'aménager les places ou de participer à leur aménagement.

**ARTICLE UC 13 : ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

**1. Prescriptions générales :**

- 1.1. Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants sont, dans la mesure du possible, à conserver et à protéger ;
- 1.2. Tout abattage d'arbre est soumis à autorisation et doit être justifié. Tout arbre abattu ou détérioré doit être remplacé ;
- 1.3. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacés par des plantations au moins équivalentes ;
- 1.4. Les espaces libres\* doivent être organisés de manière paysagère. Il conviendra notamment de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère utilitaire de ces espaces ;
- 1.5. Les plantations et arbres d'alignement le long des voies nouvelles, pistes cyclables et chemins piétonniers à créer devront s'intégrer dans l'aménagement global de l'emprise de la voie.

**2. Les Espaces Boisés Classés (E.B.C.)\* :**

- 2.1. Les coupes et abattages d'arbres inclus dans un périmètre E.B.C. sont soumis à autorisation et aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme ;
- 2.2. Les arbres inclus dans un périmètre E.B.C. qui subiraient un dommage ou dont l'état phytosanitaire le justifierait devront être remplacés dans les meilleurs délais, et l'essence utilisée devra être la même ou une de développement équivalent.

**3. Les Espaces Verts Protégés (E.V.P.) :**

En application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, il s'agit d'un Ensemble Végétal à Protéger, à mettre en valeur ou à requalifier, pour son rôle dans le maintien des équilibres écologiques, sa qualité végétale ou paysagère.

- 3.1. Dès lors que des travaux ont pour effet de modifier ou de supprimer un E.V.P. ceux-ci sont soumis à déclaration préalable ;
- 3.2. La protection et la mise en valeur de ces éléments de paysage identifiés induisent de ne pas altérer leur caractère paysager, écologique ou végétal. Les modifications apportées ne peuvent impacter ainsi l'unité générale de l'élément paysager classé en Espace Vert Protégé ;
- 3.3. Les végétaux peuvent être déplacés, remplacés, recomposés et certains éléments minéraux, aménagements ou constructions d'impact modéré sont autorisés (allées piétonnes, voies d'accès, aménagements liés à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, éléments décoratifs, emmarchements, kiosques, abris de jardin, bassins, pistes cyclables, etc.).

**4. Espaces libres - Plantations :**

- 40% au moins de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espace de pleine terre ;
- Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige\* pour quatre emplacements de voiture. Ces arbres peuvent être groupés en bosquets. Les poches de parking doivent être entourées de haies arbustives.

Cet alinéa ne s'applique pas aux places de stationnement sur dalle.

**5. Espaces collectifs à créer dans les opérations d'ensemble\* :**

Dans les opérations d'aménagement et de constructions à vocation d'habitat s'inscrivant sur une unité foncière supérieure à 5.000 m<sup>2</sup> et supérieur à plus de 10 logements (ou à défaut d'indentification du nombre de logements supérieurs à 800m<sup>2</sup> de surface de plancher\*), il doit être créé un espace vert collectif qui sera planté et aménagé en espace public. La superficie totale de ces espaces verts collectifs sera, au minimum équivalente à 5% de l'unité foncière sans pouvoir être inférieur à 300 m<sup>2</sup>.

Si ces espaces vert collectifs pourront être répartis sur l'opération ils ne pourront être inférieurs à 300 m<sup>2</sup> par unité.

**ARTICLE UC 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 2 à 13 du présent règlement de zone.



**ARTICLE UC 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Néant.

**ARTICLE UC 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Néant.