

### 3. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

#### **Caractère de la zone UC**

Il s'agit d'une zone d'habitation constituant le secteur périphérique à faible densité de construction.

Elle comprend le sous-secteur UCa, correspondant à la colonie de Riom où seule la réhabilitation des bâtiments existants est autorisée.

#### **Article UC 1 – Occupations et utilisations du sol interdites**

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

1. Les établissements qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.
2. Les installations classées soumises à déclaration ou autorisation non mentionnée à l'article UC 2.
3. Les dépôts soumis à autorisation ou à déclaration.
4. L'ouverture de toute carrière et gravière.
5. Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration.
6. Les stationnements isolés ou groupés de caravanes, de mobil-homes ou d'habitations légères de loisir qu'elle qu'en soit la durée sur des terrains non bâtis.
7. Les parcs résidentiels de loisirs.
8. Les affouillements et exhaussements des sols, autres que ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées.
9. L'implantation des bâtiments agricoles et les élevages.
10. Les activités commerciales ou de loisirs (notamment manèges, installations foraines...), qu'elle qu'en soit la durée, qui génèrent des nuisances (sonores, visuelles), non nécessaires à la commodité des habitants de la zone.

#### **Article UC 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

##### **Sont admises en zone UC, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

1. Les constructions, les activités et les occupations du sol dont le voisinage est compatible avec l'habitat, sous réserve :
  - qu'elles ne présentent pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion ...) ;
  - qu'elles ne soient pas susceptibles de provoquer des nuisances inacceptables (odeurs, pollution, bruit, effet de masque ...) ;
  - que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants ;
  - que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs.
2. Les aires de jeux et de sports ouvertes au public.
3. Les aires de stationnement ouvertes au public et les constructions à usage de stationnement.

4. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration en application des articles L. 511-1 et suivants du code de l'environnement, sous réserve :
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier comme, par exemple, droguerie, laverie, station-service, chaufferie, etc...
  - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, nuisances et dangers éventuels non maîtrisables après épuration ou traitement adapté.
  - qu'elles présentent un volume et un aspect extérieur compatibles avec les milieux environnants.
5. Les affouillements et exhaussements des sols ceux nécessaires à la réalisation des opérations autorisées.
6. Les extensions de constructions existantes dont l'activité est incompatible avec la destination de la zone, ne seront autorisées que pour autant qu'elles n'aggravent pas les nuisances actuelles.
7. Les extensions, l'aménagement ou la démolition des immeubles patrimoniaux, identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme, sont autorisés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux ou la réalisation d'un projet d'intérêt général.
 

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale et que ces extensions sont réalisées en harmonie avec la composition architecturale des parties existantes.

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux ayant pour objet de modifier tout ou partie d'une construction identifiée au plan de zonage comme devant être protégée au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme.

Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée au plan de zonage comme devant être protégée au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme.
8. Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur où des orientations d'aménagement et de programmation sont définies, tout projet doit être compatible avec ces orientations (se reporter à la pièce n°3).

**Sont admises en secteur UCa, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

9. L'aménagement, la réfection, la rénovation, la réhabilitation et le changement de destination des bâtiments existants.

**Article UC 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

**3.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées :**

Pour être autorisé, un projet doit se trouver sur un terrain d'assiette desservi par des voies, publiques ou privées, répondant aux conditions suivantes :

- satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie (permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie), protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères.
- disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.
- permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Toute voie nouvelle doit en outre :

- avoir 4 mètres de largeur de chaussée minimum,
- être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier,
- donner une place adaptée aux modes de déplacement « doux » (vélo, piéton),
- assurer la continuité des écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Les voies nouvelles en impasse desservant au moins 3 logements doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour. La longueur des voies en impasse pourra par ailleurs être limitée pour des raisons de sécurité.

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent être conformes à la législation en vigueur.

### **3.2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public :**

Pour que le projet soit autorisé, le terrain d'assiette du projet doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

#### **3.2.1. Conditions de sécurité :**

Toute autorisation peut être refusée 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 disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

#### **3.2.2. Emprise de l'accès :**

La largeur de l'accès doit être cohérent au regard de la nature et de la taille du projet. Il ne doit pas être surdimensionné.

#### **3.2.3. Nombre d'accès :**

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité et/ou pour une bonne gestion du domaine public. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

En cas de division de propriété, bâtie ou non, un accès ou passage aménagé unique, chargé de desservir l'ensemble pourra être imposé pour des raisons de sécurité et/ou pour la bonne gestion du domaine public.

Les groupes de garages ou les aires de stationnement ne devront présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

#### **3.2.4. Écoulements des eaux :**

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

## **Article UC 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

### **4.1. Alimentation en eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

## **4.2. Assainissement :**

### 4.2.1. Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe (se reporter au zonage d'assainissement annexé au PLU).

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou en attente de celui-ci, toute construction ou installation doit être raccordée à un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux normes fixées par la réglementation en vigueur. Un raccordement ultérieur au réseau collectif doit être possible.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

### 4.2.2. Eaux pluviales :

Les eaux pluviales seront, dans la mesure du possible, conservées et infiltrées sur la parcelle.

Pour les eaux pluviales qui ne pourraient être conservées et/ou infiltrées sur la parcelle, il est précisé que les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Tout raccordement au réseau d'eaux pluviales doit faire l'objet d'une demande auprès des services techniques municipaux.

Pour les eaux pluviales qui ne pourraient être infiltrées sur la parcelle et en l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés à l'opération et au terrain 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 ruissellement, conformément aux dispositions du code civil.

## **4.3. Électricité - Téléphone - Télédistribution :**

Dans les opérations à usage d'habitation :

- Les réseaux et branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution devront être établis en souterrain.
- Ces dispositions s'appliquent également dans le cas de reprise, de restructuration ou de remplacement de réseaux.

## **4.4. Ordures ménagères**

Les opérations d'aménagement d'ensemble, devront aménager sur le terrain d'assiette un espace collectif destiné au stockage des déchets, de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

## **Article UC 5 – Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé.

## Article UC 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

### 6.1. Règle générale :

#### 6.1.1. Le long des routes départementales :

Pour information, les tronçons des routes départementales situés hors agglomération, dans les espaces urbanisés ou en dehors des espaces urbanisés, sont reportés au plan de zonage.

- 6.1.1.1. Hors agglomération en dehors des espaces urbanisés : les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de 15 mètres par rapport à l'alignement.
- 6.1.1.2. Hors agglomération dans les espaces urbanisés : les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement.
- 6.1.1.3. En agglomération : Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement.

Les rénovations, adaptations ou changements de destination de constructions existantes ne sont pas soumis aux règles précédentes.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être exemptées des règles précédentes sous réserve qu'elles ne porteront pas atteinte à la sécurité routière.

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental pourront être exemptées des règles précédentes sous réserve qu'elles ne porteront pas atteinte à la sécurité routière.

#### 6.1.2. Le long des autres voies :

- **Constructions, hors annexes :**

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer. Ces prescriptions s'appliquent également en bordure des voies privées ; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement.

Les rénovations, adaptations ou changements de destination de constructions existantes ne sont pas soumis aux règles précédentes.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être exemptées des règles précédentes sous réserve qu'elles ne porteront pas atteinte à la sécurité routière.

- **Annexes :**

Les annexes seront implantées en respectant un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

#### 6.1.3. Le long des réseaux de canaux :

Pour information, les réseaux hydrauliques primaires et secondaires sont reportés au plan de zonage.

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de :

- 15 mètres par rapport aux réseaux primaires
- 5 mètres par rapport aux réseaux secondaires

Les rénovations, adaptations ou changements de destination de constructions existantes ne sont pas soumis aux règles précédentes.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être exemptées des règles précédentes.

## 6.2. Dispositions particulières :

- Les constructions régulièrement édifiées avant la date d'approbation du PLU (04/03/2014) ne respectant pas les distances pourront procéder à des extensions, si celles-ci n'aggravent pas le non-respect des règles précédentes.
- Des implantations différentes de celles définies au 6.1.1 et au 6.1.2 peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :
  - Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état implantée à une distance inférieure, et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci.
  - Lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble et de lotissements permettant notamment la réalisation de constructions groupées.
  - À l'angle de deux voies, le long de voies courbes, ou pour des raisons topographiques, un recul différent de la règle générale pourra être imposé en cas de problèmes de visibilité / dangerosité.
- Des implantations différentes de celles définies au 6.1.1 et au 6.1.2 peuvent être admises dans les cas suivants :
  - Lorsque le projet concerne une extension d'une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale.
  - Les travaux d'isolation par l'extérieur sont autorisés pour les constructions existantes ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale.
  - Dans le cas d'une parcelle concernée par plusieurs voies et emprises publiques et/ou privées l'alignement ou le recul se fera par rapport à la voie où s'effectue l'accès principal. Pour les voies et emprises publiques et/ou privées où ne s'effectue pas l'accès principal, celles-ci seront considérées comme des limites séparatives et de ce fait devront respecter les dispositions de l'article UC7.

## Article UC 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées :

- Soit en retrait par rapport aux limites séparatives en respectant des marges latérales supérieures ou égales à la moitié de la hauteur plafond de la construction avec un minimum de 3 m ( $L = H/2$  ou supérieure ou égale à 3 m).
- Soit en limite(s) séparative(s) si :
  - La hauteur de la construction n'excède pas 3,5 mètres à l'égout ou 5 m si elle présente un pignon (sauf pour les annexes dont la hauteur plafond est limitée à 4 mètres conformément à l'article 10 de la zone). En tout état de cause, la longueur des constructions (hors abris de jardin) en limite(s) séparative(s) ne devra pas dépasser 20 mètres par limite séparative.
  - Il existe une convention de cour commune passée par acte authentique.

- Si plusieurs propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.

De plus, pour les parcelles bordant la forêt, dans la mesure où cette clause ne rend pas le terrain inconstructible, les constructions devront respecter un retrait minimal de 7 m par rapport à la limite commune avec la forêt domaniale.

De plus, le long des réseaux de canaux, les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de :

- 15 mètres par rapport aux réseaux primaires
- 5 mètres par rapport aux réseaux secondaires

Pour information, les réseaux hydrauliques primaires et secondaires sont reportés au plan de zonage.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être exemptées des règles précédentes.

Les constructions régulièrement édifiées avant la date d'approbation du PLU (04/03/2014) ne respectant pas les distances pourront procéder à des extensions, si celles-ci n'aggravent pas le non-respect des règles précédentes.

Les annexes de moins de 12m<sup>2</sup> d'emprise au sol et les piscines ne sont pas concernées par les règles précédentes.

#### Article UC 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

#### Article UC 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol est limitée à 40% du terrain.

#### Article UC 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur H d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point haut de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol (niveau du trottoir le cas échéant, ou le niveau du sol existant avant travaux). La hauteur des façades élevées en retrait à moins de 15 mètres d'une voie ou emprise publique, et en contre-haut de celle-ci sera mesurée à partir de la cote de nivellement de la voie au droit de la façade. Pour les constructions édifiées en contre-bas, la hauteur sera mesurée à partir du niveau du fond voisin le plus bas.

- La **hauteur de façade H<sub>f</sub>** d'une construction est mesurée soit à la corniche ou à la ligne de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère d'une toiture-terrasse.
- La **hauteur plafond H<sub>p</sub>** est mesurée au point le plus élevé du toit, à l'exception des superstructures techniques citées ci-dessus.

Pour l'ensemble des zones, les éléments de superstructure technique (cheminées et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur de la construction, à condition que leur propre hauteur, mesurée à partir de la surface extérieure de la toiture, n'excède pas 1,50 mètre. A contrario, les éléments tels que les cages d'ascenseur, les

climatisations, les VMC et autres locaux techniques sont pris en compte dans le calcul de la hauteur.

#### **10.1. Hauteur relative aux voies, par rapport à l'alignement :**

Dans les voies de largeur inférieure à 6 mètres, la hauteur plafond des constructions doit être inférieure ou égale à la largeur de la voie existante, modifiée ou à créer, augmentée éventuellement des reculs définis à l'article UC 6.

À l'angle de deux voies d'inégales largeurs, sur une longueur n'excédant pas 15 mètres à partir de l'intersection des alignements, les constructions peuvent avoir la hauteur relative admise par rapport à la voie la plus large.

#### **10.2. Hauteur absolue**

La hauteur de façade est limitée à 6 mètres, soit R+1. Un niveau supplémentaire pourra être aménagé en comble ou en attique.

#### **10.3. Annexes**

La hauteur plafond est limitée à 4 mètres.

#### **10.4. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être exemptées des règles précédentes.

### **Article UC 11 – Aspect extérieur des constructions et des clôtures**

#### **11.1. Expression architecturale**

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la bonne tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage. Peut être notamment interdit tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région. Sont interdites les imitations de matériaux, tels que fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouvert tels que plâtre, briques creuses et parpaings.

Les terrains, quelle qu'en soit leur destination, même s'ils sont inutilisés, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect des paysages urbains et naturels ne s'en trouvent pas altérés.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

#### **11.2. Annexes**

##### *11.2.1. Toitures et couvertures des annexes :*

En présence d'un front bâti en continuité, les pentes de leurs toitures pourront être différentes de celle du bâtiment principal.

#### 11.2.2. Abris de jardin :

L'ensemble des dispositions de l'article 11 ne s'applique pas aux abris de jardin n'excédant pas 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, sauf les dispositions ci-dessous :

- Les abris de jardin réalisés avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdits.
- Les annexes n'excédant pas 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pourront être construites en bois (teinte naturelle) ou avec tout autre matériau préfabriqué, à l'exception de tout élément métallique (tôle laquée...).

### **11.3. Aspect des constructions**

#### 11.3.1. Évolutions des bâtiments

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

La surélévation, les extensions, les modifications éventuelles pourront présenter une composition architecturale différente de la composition architecturale des parties existantes.

#### 11.3.2. Architecture contemporaine

L'architecture proposée devra parfaitement s'insérer dans le milieu bâti ou naturel existant. Des matériaux modernes pourront être utilisés, ils ne seront pas employés en imitation de matériaux traditionnels, leur matière et leur couleur devront permettre une parfaite intégration de la construction. Les matériaux brillants ou de couleur vive sur de grandes surfaces sont interdits.

Les toitures terrasse pourront être autorisées sous réserve de participer harmonieusement à l'architecture du projet et s'insère dans le contexte urbain et paysager environnant.

Des formes et matériaux de toitures divers pourront également être admis pour des projets de construction qui se distinguent par leur qualité architecturale ou par des choix architecturaux qui s'inscrivent dans une démarche de développement durable (économie d'énergie, constructions bioclimatiques, énergies renouvelables...).

#### 11.3.3. Architecture traditionnelle

- Maçonnerie

Elles s'harmoniseront avec les couleurs des maçonneries anciennes environnantes. Les façades des constructions seront de teinte claire. Les bâtiments à vocation commerciale ne sont pas soumis à cette dernière règle.

- Toitures

Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

Elles seront de préférence à deux pentes, le faitage étant de préférence parallèle au plus grand côté. Les toitures en croupe devront demeurer l'exception ; elles pourront notamment être tolérées si le faitage fait les 3/5 de la longueur de la construction ou si cette dernière se situe à un angle de rue et à moins de 5 mètres de l'alignement. On s'efforcera de supprimer les débordements de toiture en pignon ; les débordements de toiture en bas de pente seront réduits (0,20 m en moyenne).

Les couvertures seront en tuiles de pays dites "tige de botte" ou tuiles d'aspect similaire ; elles seront de teinte rouge ou de préférence mélangées. Elles pourront être de couleur foncée (brune, noire, bleue...) uniquement pour les opérations d'ensemble à usage d'habitation (lotissements, constructions groupées...), d'hôtellerie, de commerce, de bureaux ou de services, à condition que ces opérations concernent un terrain d'une superficie minimale de 0,5 ha, ou inférieure si l'opération concerne la totalité d'un îlot. La pente de la couverture sera comprise entre 25 et 37%.

Les tuiles de rives sont interdites en limites séparatives.

L'ardoise pourra être autorisée si le bâti environnant le justifie. La pente de toiture sera dans ce cas comprise entre 50 et 100%.

Pour les constructions régulièrement édifiées avant la date d'approbation du PLU ne respectant pas la pente imposée, il sera possible de réaliser des extensions reprenant la pente de la construction existante.

Dans le cas de véranda, carport et pergolas, la pente des toitures ainsi que les matériaux utilisés pourront être différents.

- Menuiseries

Elles seront de forme simple. Elles s'harmoniseront avec les couleurs environnantes.

- Sous-sols

Ils seront en général enterrés en totalité, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 50 cm par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est sensiblement horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins un de ses côtés.

Tout talutage artificiel est interdit.

## 11.4. Clôtures

Les clôtures devront être composées en harmonie avec les constructions environnantes.

### 11.4.1. Clôtures non végétales

Elles seront composées de maçonnerie enduites, de pierres de pays apparentes, de grillages, de plaques de ciment (y compris en soubassement), de bois et de matériaux composites ou adaptées à la construction déjà réalisée.

La hauteur sera étudiée en fonction d'une harmonie générale de l'espace public et elle sera limitée à :

- 1,40 m à l'alignement des voies publiques et privées et sur un recul de 3 mètres par rapport à ces mêmes voies sur les limites séparatives.

- 2,00 m sur le reste des limites, sauf contraintes particulières liées à la sécurité ou à la visibilité, où la hauteur pourra être imposée.

#### 11.4.2. Clôtures végétales

L'élément dominant constitué par une haie vive pourra être complété en avant par un grillage ou par un mur bas répondant aux caractéristiques du paragraphe 11.4.1. ci-dessus.

11.4.3. Pour les parcelles bordant la forêt domaniale : les clôtures devront être perméables sur les limites séparatives, c'est-à-dire toutes les limites exceptées à l'alignement (cf. définition des clôtures perméables à l'article 5 des dispositions générales de ce présent règlement).

### **11.5. Énergies renouvelables**

Les projets favorisant, par leur architecture, la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale sont autorisés. Leur intégration devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel ils s'insèrent.

Les dispositifs de captation de l'énergie solaire au sol et sur les toitures sont autorisés. L'intégration dans les toitures devra être soignée : sans sur-épaisseur, centré dans le panneau de toiture ou constituant un panneau complet.

## **Article UC 12 – Stationnement**

### **12.1. Exigences pour les véhicules motorisés**

#### 12.1.1. Règle générale

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre résultant de l'application des normes ci-dessous doivent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (terrain situé à moins de 200 m du premier et sur la même commune).

En cas de travaux sur les constructions existantes :

- s'il y a changement de destination, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination sont exigées, tout en tenant compte des acquis théoriques antérieurs.
- s'il n'y a pas de changement de destination, il n'est fait obligation de réaliser les places de stationnement que pour le surcroît de logements, de surface de plancher ou de surfaces diverses créés.

#### 12.1.2. Dispositions particulières

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain ou dans son environnement immédiat le nombre de places nécessaire au stationnement des véhicules automobiles, le constructeur est autorisé :

- Soit à justifier, pour les places qu'il 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,

- Soit à justifier, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

## 12.2. Normes

Les exigences en matière de stationnement diffèrent en fonction de l'usage des constructions. En fonction de leur destination, les opérations devront répondre aux normes suivantes :

<b>Destination projetée</b> Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	<b>Nombre minimum de places requises</b>
Logement	2 places par logement
Logement locatif financé par un prêt de l'État	Rappel au titre de l'article L.123-1-3 du code de l'urbanisme : « Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local de l'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logement locatifs financés avec un prêt aidé par l'État. »
Résidence de tourisme	- 2 places par unité de logement - ainsi qu'un espace collectif de stationnement supplémentaire pour les visiteurs comprenant un nombre de place égal ou minimum à 20% du nombre total d'emplacements prévu à l'alinéa précédent.
Hébergement hôtelier / Restaurant	1 place par chambre ou pour 20 m <sup>2</sup> de salle de restaurant. Dans le cas d'un hôtel-restaurant, il convient de prendre en compte l'estimation qui donne le plus grand nombre de logements.
Bureau et service	1 place pour 25 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Commerce	1 place pour 25 m <sup>2</sup> de surface de vente
Artisanat et industrie	1 place pour 25 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ de leur nature ;</li> <li>○ du taux et du rythme de leur fréquentation ;</li> <li>○ de leur situation géographique au regard de leur desserte et des parcs publics de stationnement existants à proximité.</li> </ul>

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur pour toute tranche non complète.

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

Les constructeurs sont par ailleurs tenus de réaliser des places de stationnement adaptées aux besoins particuliers des **personnes à mobilité réduite**, conformément à la réglementation en vigueur.

### **12.3. Modalités de réalisation**

Les dimensions minimales à prévoir par place sont de 2,30 m par 4,80 m, accès non compris.

### **12.4. Exigences pour le stationnement des deux-roues**

Pour toutes les constructions listées ci-dessous, des places de stationnement couvertes et d'accès facile doivent être réalisées pour les deux roues non motorisés. Il est exigé :

- une surface minimale de 1,50 m<sup>2</sup> par logement pour les opérations de logements collectifs de plus de 4 logements. Dans tous les cas, l'espace créé ne pourra être inférieur à 9m<sup>2</sup>.
- une surface minimale de 1,50 m<sup>2</sup> par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher à partir de 300m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions neuves à destination de commerce et bureaux. Dans tous les cas, l'espace créé ne pourra être inférieur à 9m<sup>2</sup>.

Pour les services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places à réaliser est à estimer en fonction des mêmes critères que pour le stationnement des véhicules motorisés.

## **Article UC 13 – Espaces libres et plantations**

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être le plus possible plantés.

Les plantations existantes doivent être le plus possible maintenues ou le cas échéant remplacées par des plantations équivalentes, en nombre et en valeur.

Il sera fait le choix d'essences locales, non invasives et peu consommatrices en eau (se référer au plan vert annexé au PLU).

En cas de lotissements et de groupes d'habitations de plus de 10 logements, les masses d'espaces verts autres que les plantations d'alignement et privatives devront présenter une surface minimale de 10%.

## **Article UC 14 – Coefficient d'Occupation des Sols**

**En zone UC** : Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 6, 7, 8, 9, 10 et 13.

## **Article UC 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagement, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.