

PIÈCE N°5 : RÈGLEMENT ZONE UC EXISTANT ET PROJETÉ

MODIFICATION DU PLU DE SAINT-JEAN DE CORNIES

RÈGLEMENT EXISTANT ZONE UC

CHAPITRE II RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UC

Caractère de la zone :

EXTRAIT RAPPORT DE PRESENTATION

La zone UC correspond à une zone urbaine générale à dominante d'habitat composée des extensions pavillonnaires de l'ouest du village sur le puech boisé, où le caractère naturel et peu dense est préservé. La zone UC comprend un secteur UC-a, qui fait l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble, compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation et un secteur UCi, en assainissement individuel.

ARTICLE UC-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt ;
- les terrains de campings et de caravaning ;
- les habitations légères de loisir (HLL) et les parcs résidentiels de loisirs (PRL) ;
- les affouillements ou exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone ou à la protection collective contre les risques.

ARTICLE UC-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les installations classées doivent être compatibles avec la sécurité et la salubrité publique ;
- En secteur UC-a, toute occupation et utilisation du sol est conditionnée à la réalisation d'un projet d'ensemble intéressant la totalité du secteur, et doit être compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation correspondante ;
- Dans les opérations de plus de 2 500 m² de surface de plancher destinée à l'habitation, 10% au moins de cette surface ou du nombre de logements doit être affectée à du logement locatif social ;
- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

ARTICLE UC-3 : ACCES ET VOIRIE

DESSERTE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies et chemins doivent être suffisantes et adaptées aux usages qu'elles supportent, ainsi qu'au regard de l'importance et de la nature du projet qu'elles doivent desservir.

Les voies et chemins doivent avoir des caractéristiques techniques suffisantes pour assurer la circulation et l'utilisation des engins et matériels de lutte contre l'incendie conformément à la réglementation en vigueur, ainsi que l'approche des véhicules de ramassage des ordures ménagères.

ACCES

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies publiques. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin. Les accès doivent être adaptés à l'opération ou au projet et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

ARTICLE UC-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

La desserte par les réseaux ne doit pas présenter de nuisances à l'hygiène et à la santé publique, et doit être conforme aux réglementations en vigueur.

A. ALIMENTATION EN EAU**Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimentée en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux brutes

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau brute s'il existe. Ce raccordement est conditionné par la mise en place d'un dispositif permettant de s'assurer de la parfaite disconnexion entre les réseaux d'eau brute et d'eau potable.

B. ASSAINISSEMENT**Eaux usées domestiques**

Toute construction ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées, conformément à la réglementation en vigueur.

- En zone UC-i : toute construction ou installation nouvelle rejetant des eaux usées pourra être assainie suivant un dispositif autonome conforme aux dispositions du schéma directeur d'assainissement. S'il s'avère que le terrain objet de la demande de permis de construire est inapte à l'assainissement individuel autonome, le permis de construire sera refusé.

Eaux pluviales

Les aménagements et constructions ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement. Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales non infiltrées sur la parcelle dans le réseau public les collectant.

En l'absence de réseau public, l'aménageur doit réaliser sur son terrain des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'élimination des eaux pluviales sur la propriété ou à défaut l'évacuation vers un déversoir désigné à cet effet.

Dans tous les cas, seront à prévoir, sauf si le pétitionnaire en justifie l'impossibilité, les dispositifs visant à retenir et récupérer les eaux pluviales, ainsi que les aménagements permettant la rétention puis l'infiltration des eaux de ruissellement dans le milieu naturel. Ces aménagements, ainsi que les branchements au réseau collectif d'eaux pluviales doivent être conformes à la réglementation en vigueur et aux prescriptions du schéma pluvial annexé au PLU.

Eaux de vidange

Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir à titre habituel et permanent des effluents usés d'origine domestique ou professionnelle susceptibles de modifier la qualité du milieu naturel. Les rejets susceptibles de nuire aux milieux naturels (hydrocarbures, huiles, substances chimiques ou corrosives, ...) sont strictement interdits.

Concernant les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des piscines, cuves ou réservoirs, elles seront dirigées sur le réseau pluvial. Les rejets au réseau d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidanges de piscines sont interdits. En l'absence de réseau pluvial, le projet devra prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.

C. RESEAUX D'ALIMENTATION EN ENERGIE ET RESEAUX DE COMMUNICATION

Electricité / Téléphone / Télédistribution / Gaz / réseaux de communication électronique

Les lignes de distribution d'énergie électrique, les lignes d'éclairage public, les lignes de télécommunication et les conduites de gaz, doivent être réalisées, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, en souterrain ou en torsadé, ou être intégrés au bâtiment. Les nouveaux réseaux seront obligatoirement souterrains.

Les antennes et paraboles doivent être installées uniquement sur les toitures et en recul par rapport aux façades sur rue, de manière à ne pas être visibles depuis le domaine public.

Dans les nouveaux immeubles collectifs, il est imposé la création d'antennes ou paraboles collectives à l'immeuble.

ARTICLE UC-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En UCi, les terrains doivent présenter les caractéristiques suffisantes pour permettre l'implantation des dispositifs d'assainissement autonomes préconisés par le schéma directeur d'assainissement.

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

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :

- lorsque le projet jouxte une construction existante et sous réserve de présenter une unité architecturale avec celle-ci ;
- dans le cadre d'opérations d'ensemble.

A l'intersection de deux ou plusieurs voies, la zone non aedificandi située entre deux voies adjacentes, est déterminée par un pan coupé constitué par la base du triangle isocèle dont les deux côtés égaux construits sur les deux limites de zone non aedificandi adjacentes mesurent 5 mètres.

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

Les constructions doivent être implantées en respectant un recul par rapport aux limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment nouveau au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L=H/2$), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Toutefois, des implantations autres sont autorisées :

- lorsque les propriétaires voisins ont conclu un accord par acte simple donné à titre définitif dans le cas de constructions ayant une hauteur maximum de 3,50 mètres et un linéaire maximum de 10 mètres (longueur + largeur) ou par acte authentique soumis aux formalités de la publicité foncière pour édifier des bâtiments de hauteur ou de linéaire plus important ($H > 3,50$ ou $L + 1 > 10$ m),
- lorsque la construction peut être adossée à un bâtiment existant sur le fond voisin et de gabarit sensiblement identique ;
- dans le cadre de projet d'ensemble (plan masse, groupe d'habitation), hormis sur les limites de l'opération, où seuls peuvent s'appliquer les exceptions ci-dessus ;
- dans le secteur UC-a, l'implantation des constructions en limite séparative est autorisée aux conditions suivantes :
 - o implantation sur l'une des deux limites séparatives au plus (hors limites extérieures du terrain d'assiette de l'opération pour lesquelles un retrait minimum de 4 mètres doit être obligatoirement respecté) ;
 - o et implantation sur un linéaire maximum de 10 mètres.

Cas particuliers :

- Piscines : les piscines doivent être implantées avec un recul minimal de 4 mètres par rapport à la limite séparative. Les locaux techniques devront être conçus de manière à ne pas occasionner de nuisances pour le voisinage.
- Fossés drainants : dans le cas où la limite parcellaire est constituée par un fossé, la distance entre la construction et l'axe du fossé doit être supérieure ou égale à 4 mètres. En aucun cas la construction ne devra perturber l'écoulement dans le fossé.

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

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée ($L = H$), sans être inférieure à 4 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- à l'édification en rez-de-chaussée de garages ou d'annexes dans la limite de 4 mètres de hauteur totale ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC-9 : EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol est au maximum de 25% en UC, de 30% en UC-a et 15% en UCi.

ARTICLE UC-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 8,50 mètres au faitage et deux niveaux (R+1).

ARTICLE UC-11 : ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions et autres modes d'occupation du sol, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier, sont de nature à 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.

Volumétries, formes et façades :

- les constructions doivent être de forme et de volumétries simples ne portant pas atteinte à leur environnement,
- les murs et autres éléments annexes à une construction doivent être intégrés et pensés dans leur globalité,
- les ouvertures doivent prendre en compte les orientations et expositions au soleil et au vent,
- les installations techniques de climatisation et de chauffage doivent être intégrés à la façade ou implantés en toiture de façon intégrée à la construction, et non visibles depuis l'emprise publique.

Matériaux de revêtement de façades ou de murs:

- les enduits de façades et de murs doivent être de granulométrie fine,

Sont interdits :

- l'emploi brut des matériaux destinés à être recouverts ou enduits,
- l'aspect brut de projection ou plastifié,
- les couleurs et teintes vives, brillantes et réfléchissantes,

Toitures :

- les toitures en pente doivent avoir une pente comprise entre 27 et 33%,
- les volumes des toitures doivent être de formes simples,
- les toitures tuiles doivent être de tuiles canal de terre cuite ou similaires de teinte claire,

RÈGLEMENT EXISTANT ZONE UC

Sont interdits :

- les volumes de toitures contrariés,
- les 'faux-pigeonniers' ou 'fausses tours',
- l'aspect moucheté ou flammé,
- les imitations de matériaux,

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- pour l'implantation de dispositifs d'économie d'énergie et d'énergies renouvelables sous réserve d'une bonne intégration sur le bâtiment. Dans ce cadre, les dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire devront être intégrés dans le pan de la toiture, sans débords.

Menuiseries

Sont interdits :

- les volets roulants avec des coffres extérieurs et sous linteaux pour les constructions nouvelles. Pour les constructions existantes, les volets roulants et coffres doivent rechercher la meilleure intégration possible à la baie de fenêtre,
- les vitrages réfléchissants ou semi réfléchissants.

Clôture :

Tout mur de clôture doit être composé comme une partie intégrante de la construction, avec un aspect et une teinte identiques aux façades. Les matériaux bruts doivent être enduits. Les éléments de compteurs doivent être regroupés dans la mesure du possible et intégrés à la construction ou à la clôture. Les clôtures devront préserver une transparence hydraulique.

- le long des voies publiques : les clôtures doivent être constituées d'un mur bahut d'une hauteur totale comprise entre 0,80 mètre minimum et 1,30 mètre maximum, surmonté ou non d'un grillage ou de barreaudage, doublé de haies vives constituées de végétaux d'essence variées et locales. La hauteur totale ne doit pas excéder 2 mètres, mesurée à partir du niveau du trottoir ;
- Dans le secteur UC-a, les clôtures bordant les voies publiques seront réalisées par l'aménageur, dans le cadre de l'aménagement global de la zone : elles seront composées d'un mur bahut de 80 cm de hauteur maximum, surmonté d'un grillage, doublé de haies vives constituées de végétaux d'essence variées et locales. La hauteur totale ne doit pas excéder 2 mètres, mesurée à partir du niveau du trottoir ;
- en limites séparatives : les clôtures ne doivent pas excéder une hauteur totale de 2 mètres à partir du niveau du terrain naturel. Elles doivent être constituées soit d'un mur enduit sur ses deux faces, soit d'un grillage doublé de haies vives constituée de végétaux d'essence variées et locales ;
- en limite de zone avec la zone agricole ou naturelle, ainsi qu'en bordure des fossés drainants, les clôtures doivent être composées de grillages simples ou de fils grillagés, doublés de part et d'autre de haies vives constituées de végétaux d'essences variées et locales. La clôture sera tenue par des poteaux fondés sur des plots. Les murs et soubassements maçonnés sont interdits. La hauteur totale mesurée à partir du niveau du terrain naturel ne devra pas excéder 1,80 mètre ;
- Clôture et fossé : dans le cas de limite séparative constituée par un fossé, la distance minimale entre la clôture et l'axe du fossé doit être de 1,50 mètre.

Traitement des abords :

Dans le cadre des projets d'aménagement d'ensemble, le regroupement et la concentration des points de collecte de déchets doit être recherchée. Ces espaces doivent être intégrés et rechercher la limitation de nuisances.

ARTICLE UC-12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les aires de stationnement doivent être réalisées dans le respect de la réglementation en vigueur.

Il est exigé au minimum :

- pour l'habitat :
 - o une place de stationnement par logement de moins de 60 m² de surface de plancher,
 - o deux places de stationnement par logement de plus de 60 m² de surface de plancher,
 - o Dans le secteur UC-a, sont exigées en plus des obligations de stationnement privatif fixées à 2 places par logement, la réalisation de 0,5 place par logement en stationnement collectif.
- pour les constructions à destination de commerces et de bureaux : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher,
- pour l'hébergement hôtelier : une place de stationnement par chambre,
- pour les autres destinations : le nombre de places de stationnement nécessaires aux besoins.

Dans les opérations d'ensemble, lorsque le stationnement à la parcelle est rendu difficile, il peut être remplacé par la réalisation de parkings collectifs.

Lorsque le pétitionnaire se trouve dans l'impossibilité de réaliser des places de stationnement nécessaires et ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en la matière, il peut être tenu quitte de ces obligations, conformément au Code de l'urbanisme, soit par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit par l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation, ou en versant une participation financière fixée en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. La réalisation d'aires de stationnement n'est pas exigée lorsque les travaux projetés ont pour objet la transformation ou l'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, et ce, y compris en cas de création de surface de plancher (dans la limite d'un plafond de 50% de celle existant avant le commencement des travaux)

ARTICLE UC-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les éléments de paysage repérés sur les documents graphiques du zonage au titre de l'article L123.1.5 al 7° doivent être préservés ou remplacés (pour rappel : les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un espace identifié au titre de cet article sont soumis à déclaration préalable conformément au code de l'urbanisme),
- Les espaces boisés classés (EBC) repérés sur les documents graphiques du zonage sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et suivants du Code de l'urbanisme qui précisent qu'est interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- Les espaces publics et les aires de stationnement doivent être plantés, à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² ou par tranche de 4 places de stationnement.
- La surface d'espaces verts doit représenter au minimum : 40% de la surface totale de la parcelle en UC et UC-i et 30% en UC-a.
- Le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé sont obligatoires sur les zones définies par l'article L 322-3 du Code Forestier, notamment celles situées à moins de 200 mètres de terrains en nature de bois, forêts, landes, maquis, garrigue, plantations ou reboisements; ils devront être conformes à l'arrêté préfectoral DDTM34-2013-03-02999 du 11 mars 2013.
- Les bandes de retrait du bâti par rapport à l'alignement doivent être plantées d'essences variées.
 - Le débroussaillage est obligatoire sur la totalité de la parcelle et dans un rayon de 50 m minimum autour des constructions situées à moins de 200 m de zones naturelles boisées.
 - Les plantations nouvelles doivent être prises parmi les essences végétales locales les moins inflammables.

ARTICLE UC-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UC- 15 LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.

ARTICLE UC-16 LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

RÈGLEMENT PROJETÉ ZONE UC

CHAPITRE II RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UC

Caractère de la zone :

EXTRAIT RAPPORT DE PRESENTATION

La zone UC correspond à une zone urbaine générale à dominante d'habitat composée des extensions pavillonnaires de l'ouest du village sur le puech boisé, où le caractère naturel et peu dense est préservé. La zone UC comprend un secteur UC-a, qui fait l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble, compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation et un secteur UCi, en assainissement individuel.

ARTICLE UC-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt ;
- les terrains de campings et de caravaning ;
- les habitations légères de loisir (HLL) et les parcs résidentiels de loisirs (PRL) ;
- les affouillements ou exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone ou à la protection collective contre les risques.

ARTICLE UC-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les installations classées doivent être compatibles avec la sécurité et la salubrité publique ;
- En secteur UC-a, toute occupation et utilisation du sol est conditionnée à la réalisation d'un projet d'ensemble intéressant la totalité du secteur, et doit être compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation correspondante ;
- Dans les opérations de plus de 2 500 m² de surface de plancher destinée à l'habitation, 10% au moins de cette surface ou du nombre de logements doit être affectée à du logement locatif social ;
- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

ARTICLE UC-3 : ACCES ET VOIRIE

DESSERTE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies et chemins doivent être suffisantes et adaptées aux usages qu'elles supportent, ainsi qu'au regard de l'importance et de la nature du projet qu'elles doivent desservir.

Les voies et chemins doivent avoir des caractéristiques techniques suffisantes pour assurer la circulation et l'utilisation des engins et matériels de lutte contre l'incendie conformément à la réglementation en vigueur, ainsi que l'approche des véhicules de ramassage des ordures ménagères.

ACCES

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies publiques. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin. Les accès doivent être adaptés à l'opération ou au projet et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

ARTICLE UC-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

La desserte par les réseaux ne doit pas présenter de nuisances à l'hygiène et à la santé publique, et doit être conforme aux réglementations en vigueur.

A. ALIMENTATION EN EAU**Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimentée en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux brutes

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau brute s'il existe. Ce raccordement est conditionné par la mise en place d'un dispositif permettant de s'assurer de la parfaite disconnexion entre les réseaux d'eau brute et d'eau potable, afin qu'il n'y est pas de perturbation du réseau d'eau potable, via notamment le phénomène de retour d'eau, conformément à l'article R1321-57 du Code de la Santé Publique. Le raccordement doit être conforme aux règlements de service des concessionnaires.

B. ASSAINISSEMENT**Eaux usées domestiques**

Toute construction ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées, conformément à la réglementation en vigueur.

- En zone UC-i : toute construction ou installation nouvelle rejetant des eaux usées pourra être assainie suivant un dispositif autonome conforme aux dispositions du schéma directeur d'assainissement. S'il s'avère que le terrain objet de la demande de permis de construire est inapte à l'assainissement individuel autonome, le permis de construire sera refusé.

Eaux pluviales

Les aménagements et constructions ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement. Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales non infiltrées sur la parcelle dans le réseau public les collectant.

En l'absence de réseau public, l'aménageur doit réaliser sur son terrain des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'élimination des eaux pluviales sur la propriété ou à défaut l'évacuation vers un déversoir désigné à cet effet.

Dans tous les cas, seront à prévoir, sauf si le pétitionnaire en justifie l'impossibilité, les dispositifs visant à retenir et récupérer les eaux pluviales, ainsi que les aménagements permettant la rétention puis l'infiltration des eaux de ruissellement dans le milieu naturel. Ces aménagements, ainsi que les branchements au réseau collectif d'eaux pluviales doivent être conformes à la réglementation en vigueur et aux prescriptions du schéma pluvial annexé au PLU.

Eaux de vidange

Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir à titre habituel et permanent des effluents usés d'origine domestique ou professionnelle susceptibles de modifier la qualité du milieu naturel. Les rejets susceptibles de nuire aux milieux naturels (hydrocarbures, huiles, substances chimiques ou corrosives, ...) sont strictement interdits.

Concernant les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des piscines, cuves ou réservoirs, elles seront dirigées sur le réseau pluvial. Les rejets au réseau d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidanges de piscines sont interdits. En l'absence de réseau pluvial, le projet devra prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.

C. RESEAUX D'ALIMENTATION EN ENERGIE ET RESEAUX DE COMMUNICATION

Electricité / Téléphone / Télédistribution / Gaz / réseaux de communication électronique

Les lignes de distribution d'énergie électrique, les lignes d'éclairage public, les lignes de télécommunication et les conduites de gaz, doivent être réalisées, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, en souterrain ou en torsadé, ou être intégrés au bâtiment. Les nouveaux réseaux seront obligatoirement souterrains.

Les antennes et paraboles doivent être installées uniquement sur les toitures et en recul par rapport aux façades sur rue, de manière à ne pas être visibles depuis le domaine public.

Dans les nouveaux immeubles collectifs, il est imposé la création d'antennes ou paraboles collectives à l'immeuble.

ARTICLE UC-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En UCi, les terrains doivent présenter les caractéristiques suffisantes pour permettre l'implantation des dispositifs d'assainissement autonomes préconisés par le schéma directeur d'assainissement.

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

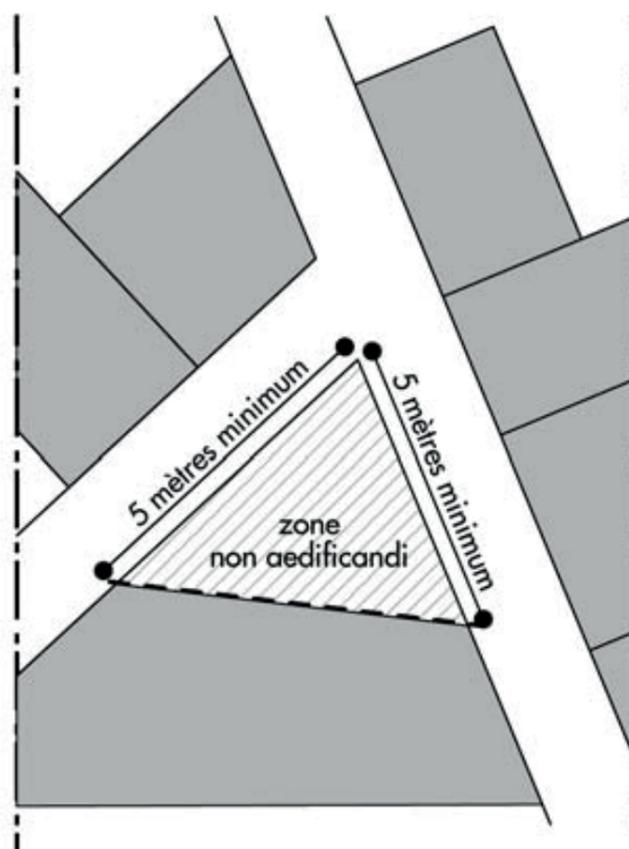
Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :

- lorsque le projet jouxte une construction existante et sous réserve de présenter une unité architecturale avec celle-ci ;
- dans le cadre d'opérations d'ensemble.

A l'intersection de deux ou plusieurs voies, la zone non aedificandi située entre deux voies adjacentes, est déterminée par un pan coupé constitué par la base du triangle isocèle dont les deux côtés égaux construits sur les deux limites de zone non aedificandi adjacentes mesurent 5 mètres.

SCHÉMA DESCRIPTIF CI-DESSOUS



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

Les constructions doivent être implantées en respectant un recul par rapport aux limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment nouveau au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L=H/2$), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme s'oppose à l'application de l'article R 151-21 et cette règle s'applique donc sur la parcelle telle qu'elle résulte de la division en propriété ou en jouissance, et non sur l'unité foncière ou les unités foncières contiguës d'origine.

Toutefois, des implantations autres sont autorisées :

- lorsque les propriétaires voisins ont conclu un accord par acte simple donné à titre définitif dans le cas de constructions ayant une hauteur maximum de 3,50 mètres et un linéaire maximum de 10 mètres (longueur + largeur) ou par acte authentique soumis aux formalités de la publicité foncière pour édifier des bâtiments de hauteur ou de linéaire plus important ($H > 3,50$ ou $L + 1 > 10$ m),
- lorsque la construction peut être adossée à un bâtiment existant sur le fond voisin et de gabarit sensiblement identique ;
- dans le cadre de projet d'ensemble (plan masse, groupe d'habitation), hormis sur les limites de l'opération, où seuls peuvent s'appliquer les exceptions ci-dessus ;
- dans le secteur UC-a, l'implantation des constructions en limite séparative est autorisée aux conditions suivantes :
 - o implantation sur l'une des deux limites séparatives au plus (hors limites extérieures du terrain d'assiette de l'opération pour lesquelles un retrait minimum de 4 mètres doit être obligatoirement respecté) ;
 - o et implantation sur un linéaire maximum de 10 mètres.

Cas particuliers :

- Piscines : les piscines doivent être implantées avec un recul minimal de 4 mètres par rapport à la limite séparative. Les locaux techniques devront être conçus de manière à ne pas occasionner de nuisances pour le voisinage.
- Fossés drainants : dans le cas où la limite parcellaire est constituée par un fossé, la distance entre la construction et l'axe du fossé doit être supérieure ou égale à 4 mètres. En aucun cas la construction ne devra perturber l'écoulement dans le fossé.

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

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée ($L = H$), sans être inférieure à 4 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- à l'édification en rez-de-chaussée de garages ou d'annexes dans la limite de 4 mètres de hauteur totale ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC-9 : EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol est au maximum de 25% en UC, de 30% en UC-a et 15% en UCi.

ARTICLE UC-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 8,50 mètres au faitage et deux niveaux (R+1).

ARTICLE UC-11 : ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions et autres modes d'occupation du sol, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier, sont de nature à 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.

Volumétries, formes et façades :

- les constructions doivent être de forme et de volumétries simples ne portant pas atteinte à leur environnement,
- les murs et autres éléments annexes à une construction doivent être intégrés et pensés dans leur globalité,
- les ouvertures doivent prendre en compte les orientations et expositions au soleil et au vent,
- les installations techniques de climatisation et de chauffage doivent être intégrés à la façade ou implantés en toiture de façon intégrée à la construction, et non visibles depuis l'emprise publique.

Matériaux de revêtement de façades ou de murs:

- les enduits de façades et de murs doivent être de granulométrie fine,

Sont interdits :

- l'emploi brut des matériaux destinés à être recouverts ou enduits,
- l'aspect brut de projection ou plastifié,
- les couleurs et teintes vives, brillantes et réfléchissantes,

Toitures :

- les toitures en pente doivent avoir une pente comprise entre 27 et 33%,
- les volumes des toitures doivent être de formes simples,
- les toitures tuiles doivent être de tuiles canal de terre cuite ou similaires de teinte claire,

Sont interdits :

- les volumes de toitures contrariés,
- les 'faux-pigeonniers' ou 'fausses tours',
- l'aspect moucheté ou flammé,
- les imitations de matériaux,

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- pour l'implantation de dispositifs d'économie d'énergie et d'énergies renouvelables sous réserve d'une bonne intégration sur le bâtiment. Dans ce cadre, les dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire devront être intégrés dans le pan de la toiture, sans débords.

Menuiseries

Sont interdits :

- les volets roulants avec des coffres extérieurs et sous linteaux pour les constructions nouvelles. Pour les constructions existantes, les volets roulants et coffres doivent rechercher la meilleure intégration possible à la baie de fenêtre,
- les vitrages réfléchissants ou semi réfléchissants.

ARTICLE UC-12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les aires de stationnement doivent être réalisées dans le respect de la réglementation en vigueur.

Il est exigé au minimum :

- pour l'habitat :
 - o une place de stationnement par logement de moins de 60 m² de surface de plancher,
 - o deux places de stationnement par logement de plus de 60 m² de surface de plancher,
 - o Dans le secteur UC-a, sont exigées en plus des obligations de stationnement privatif fixées à 2 places par logement, la réalisation de 0,5 place par logement en stationnement collectif.
- pour les constructions à destination de commerces et de bureaux : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher,
- pour l'hébergement hôtelier : une place de stationnement par chambre,
- pour les autres destinations : le nombre de places de stationnement nécessaires aux besoins.

Dans les opérations d'ensemble, lorsque le stationnement à la parcelle est rendu difficile, il peut être remplacé par la réalisation de parkings collectifs.

Lorsque le pétitionnaire se trouve dans l'impossibilité de réaliser des places de stationnement nécessaires et ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en la matière, il peut être tenu quitte de ces obligations, conformément au Code de l'urbanisme, soit par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit par l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation, ou en versant une participation financière fixée en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. La réalisation d'aires de stationnement n'est pas exigée lorsque les travaux projetés ont pour objet la transformation ou l'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, et ce, y compris en cas de création de surface de plancher (dans la limite d'un plafond de 50% de celle existant avant le commencement des travaux)

ARTICLE UC-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les éléments de paysage repérés sur les documents graphiques du zonage au titre de l'article L123.1.5 al 7° doivent être préservés ou remplacés (pour rappel : les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un espace identifié au titre de cet article sont soumis à déclaration préalable conformément au code de l'urbanisme),
- Les espaces boisés classés (EBC) repérés sur les documents graphiques du zonage sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et suivants du Code de l'urbanisme qui précisent qu'est interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- Les espaces publics et les aires de stationnement doivent être plantés, à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² ou par tranche de 4 places de stationnement.
- La surface d'espaces verts doit représenter au minimum : 40% de la surface totale de la parcelle en UC et UC-i et 30% en UC-a.
- Le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé sont obligatoires sur les zones définies par l'article L 322-3 du Code Forestier, notamment celles situées à moins de 200 mètres de terrains en nature de bois, forêts, landes, maquis, garrigue, plantations ou reboisements; ils devront être conformes à l'arrêté préfectoral DDTM34-2013-03-02999 du 11 mars 2013.
- Les bandes de retrait du bâti par rapport à l'alignement doivent être plantées d'essences variées.
 - Le débroussaillage est obligatoire sur la totalité de la parcelle et dans un rayon de 50 m minimum autour des constructions situées à moins de 200 m de zones naturelles boisées.
 - Les plantations nouvelles doivent être prises parmi les essences végétales locales les moins inflammables.

ARTICLE UC-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UC- 15 LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.

ARTICLE UC-16 LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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