

ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UC est une zone urbaine peu dense, où les constructions sont édifiées en ordre discontinu, correspondant principalement aux extensions résidentielles récentes. Ce secteur à dominante d'habitat accueille divers services, activités et équipements d'intérêt collectif.

Elle comprend différents secteurs :

- Le **secteur UC1** : correspondant aux zones de coteaux et de la plaine où les exigences en matière de gestion des eaux pluviales sont renforcées,
- Le **secteur UCa** : correspondant à l'urbanisation résidentielle peu dense des coteaux boisés du nord-ouest de la commune,
- Le **secteur UCa1** : correspondant à l'urbanisation résidentielle peu dense des coteaux boisés du nord-ouest de la commune et où les exigences en matière de gestion des eaux pluviales sont renforcées,
- Le **secteur UCc** : correspondant à l'urbanisation du secteur de la route de Vals,
- Le **secteur UCgv** : il est destiné à accueillir un ensemble d'habitations destinées aux familles semi sédentaires avec la possibilité d'autoriser le stationnement des caravanes et de construire des murs de clôture pleins.

La zone UC est partiellement concernée par le risque inondation lié à l'Ardèche repérée sur les documents graphiques du règlement (plan de zonage). A ce risque correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques annexées au P.L.U. (cf. PPRI « Ardèche amont » approuvé par arrêté préfectoral du 07 octobre 2005). Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone.

La zone UC est également partiellement concernée par le risque inondation lié au ruisseau du Bourdary dont les différents aléas sont reportés sur les plans de zonage. A ce risque correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques.

Elle est par ailleurs partiellement concernée par les périmètres de protection rapprochée des captages :

- de la source Cheyron (arrêté préfectoral du 29 juin 2007)
- de la source Sainte Monique (arrêté préfectoral du 5 novembre 1998)

Ils sont reportés sur les plans de zonage. A ces périmètres correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques approuvées annexées au P.L.U. Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone.

SECTION 1 – NATURE DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Le camping, caravaning ;
- Le stationnement de caravanes isolées ou non (excepté dans le secteur UCgv),
- Les parcs résidentiels de loisirs ainsi que les dépôts susceptibles de contenir au moins dix véhicules ;
- Les carrières, ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d’un bâtiment ou la réalisation d’un aménagement autorisé dans la zone ;
- Les constructions à usage industriel, agricole, artisanal, ainsi que les entrepôts commerciaux, générant des nuisances olfactives, sonores, visuelles ou fonctionnelles inacceptables pour le voisinage et étant à ce titre incompatibles avec la vie de la zone ;
- L’aménagement et l’extension des constructions existantes à usage d’activités artisanales ou industrielles qui ne répondraient pas aux conditions fixées à l’article UC 2 suivant ;
- Les installations classées pour la protection de l’environnement (ICPE) soumises à autorisation, sauf celles qui sont autorisées aux conditions de l’article UC 2 suivant ;
- **Dans les secteurs concernés par le risque inondation lié à l’Ardèche et repérés par une trame sur le document graphique du règlement (plan de zonage) :** toute occupation et utilisation du sol qui ne sont pas admises aux conditions de l’article UC 2 suivant.
- **Dans les secteurs concernés par le risque inondation lié au ruisseau du Bourdary :** sont interdits, les constructions nouvelles, les changements de destination et les aménagements ou extensions des constructions existantes, dont le niveau fini des planchers habitables des locaux d’habitation ou d’activités nouvellement créés ou affectés à ces destinations est calé au-dessous de la côte de référence jointe en annexe du P.L.U.
- **Dans les secteurs concernés par les périmètres de protection rapprochée des captages des sources Cheyron et Sainte Monique :** toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions des arrêtés préfectoraux du 29 juin 2007 et du 5 novembre 1998 joints en annexe du P.L.U, et plus particulièrement :
 - **Dans les secteurs concernés par le périmètre de protection rapprochée du captage de la source Cheyron** (voir dispositions de l’arrêté préfectoral du 29 juin 2007 joint en annexe du P.L.U.) repérés par des hachures sur le document graphique du règlement (plan de zonage) :
 - l’établissement de toutes nouvelles constructions superficielles ou souterraines, même provisoires, autres que celles strictement nécessaires à l’exploitation et à l’entretien de l’ouvrage de captage,
 - la création de nouvelles voies de circulation, autres que celles nécessaires à l’entretien des ouvrages de captage.
 - **Dans les secteurs concernés par le périmètre de protection rapprochée du captage de la source Sainte Monique** (voir dispositions de l’arrêté préfectoral du 5 novembre 1998 joint en annexe du P.L.U.) repérés par des hachures sur le document graphique du règlement (plan de zonage), sont interdits :
 - l’implantation de tout établissement industriel, commercial ou agricole qu’il relève ou non de la législation des établissements classés,
 - l’ouverture et l’exploitation des carrières, gravières ou toutes autres excavations ou mines,
 - l’établissement de campings ou stationnement de caravanes occupées.

ARTICLE UC 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'aménagement et l'extension limitée des constructions existantes à usage artisanal ou industriel sont autorisés, à condition que les travaux envisagés diminuent les nuisances supportées par le voisinage.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont admises à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (tels que droguerie, boulangerie, laveries, dépôts d'hydrocarbures liés à des stations services ou garages, chaufferie...);
 - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des risques ou des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises ;
 - que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.
- **Dans le secteur UCgv** sont autorisés :
 - les constructions à usage sanitaire et à destination d'habitation à condition d'être destinées aux familles semi-sédentaires
 - le stationnement des caravanes, le camping et le caravaning ainsi que les aires de passage
- **Dans les secteurs faiblement exposés aux risques d'inondations liés à l'Ardèche (zone 3 du PPRI), repérés par une trame spécifique sur le document graphique du règlement (plan de zonage) :**
 - Les constructions neuves, sous réserve :
 - qu'il n'y ait pas d'alternative sur un terrain non exposé ;
 - que le plancher le plus bas soit réalisé au dessus de la cote de référence.
 - Les remblais, à condition d'être strictement liés à une construction.
 - Les citernes, à condition d'être scellées et lestées.
 - Les extensions, sous réserve qu'elles soient réalisées de façon à minimiser les obstacles supplémentaires à l'écoulement des eaux et d'être situées **en dessus** de la cote de référence.
 - Le changement de destination, si ce dernier conduit à la réalisation d'habitat, le premier plancher devra être situé au dessus de la cote de référence.
 - Les terrasses couvertes ou non couvertes, à condition d'être (et de rester) ouvertes ;
 - Les piscines liées à une habitation existante, avec local technique étanche en cas d'inondation ;
 - Les clôtures, sous réserve de ne pas gêner le libre écoulement des eaux (mur plein de 0,50m de hauteur maximum)
 - Les annexes (murs, abris de jardin, garages,...), liées à une habitation existante, à condition de respecter le libre écoulement des eaux.
 - Les infrastructures publiques et travaux nécessaires à leur réalisation : travaux routiers, pose de lignes et de câbles, prise d'eau et installations nécessitées par les périmètres de protection ;
 - les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux, ou à réduire le risque sous réserve de la production d'une étude hydraulique explicitant l'acceptabilité des impacts ;
 - Les aménagements de terrains de plein air, de sports et de loisirs au niveau du sol sans implantation de construction.
 - Les aires publiques de stationnement dans les conditions suivantes :
 - Absence de possibilité d'implantation hors zone inondable,
 - Réalisation d'une étude sur les conditions d'implantation et de gestion par un bureau d'études spécialisé, à la charge de la commune. Cette étude devra garantir la sécurité des personnes et des biens,
 - Définition par cette étude d'un dispositif d'évacuation opérationnel.

- **Dans les secteurs non inondables mais enclavés en cas de crue (zone 3a du PPRI), repérés par une trame spécifique sur le document graphique du règlement (plan de zonage) :**
 - Toutes les occupations et utilisations du sol admises ci-dessus, sont autorisées.

De plus, dans ce secteur, une information relative aux risques d'isolement devra être réalisée auprès des habitants et autres candidats à la construction.
- **Dans les secteurs concernés par le risque inondation lié au ruisseau du Bourdary :** sont autorisés, les constructions nouvelles, les changements de destination et les aménagements ou extensions des constructions existantes, à condition que le niveau fini des planchers habitables des locaux d'habitation ou d'activités nouvellement créés ou affectés à ces destinations soit calé au-dessus de la côte de référence jointe en annexe du P.L.U.
- **Dans les secteurs concernés par le périmètre de protection rapprochée du captage de la source Cheyron,** repérés par des hachures sur le document graphique du règlement (plan de zonage), sous condition d'avis favorable de l'Agence Régionale de la Santé (ARS) (voir dispositions de l'arrêté préfectoral du 29 juin 2007 joint en annexe du P.L.U.) :
 - Pour les habitations et les infrastructures existantes : la rénovation, la reconstruction à l'identique en cas de sinistre, une seule extension de confort (sanitaire, garage, véranda, terrasse) par habitation ou infrastructure ne dépassant pas 30m² de SHOB, et le changement de destination à condition que ces modifications restent compatibles avec l'enjeu de protection des eaux souterraines.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC 3 – ACCES ET VOIRIES

Accès :

- Tout terrain enclavé est inconstructible, sauf si son propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (article 682 du Code Civil).
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques : les accès sont limités à un seul par unité foncière existante à la date d'approbation de la révision du P.L.U., des exceptions peuvent être autorisées pour des questions de sécurité.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès s'effectue sur la voie de moindre importance ou sur celle qui présente une moindre gêne ou un moindre risque pour la circulation.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et satisfaire aux possibilités d'interventions des Services Publics d'incendie et de secours.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes, notamment la défense contre l'incendie.
- L'aménagement de l'accès devra être réalisé suivant les prescriptions édictées par une autorisation de voirie qui devra être demandée préalablement à toute autorisation d'urbanisme auprès de l'organe compétent, à savoir les services techniques de la mairie.

Voirie :

- Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent et permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics d'incendie et de secours.
- Dans tous les cas, la largeur des voiries ne doit pas être inférieure à 4 mètres.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE UC 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il conviendra dans la mesure du possible de privilégier l'utilisation des **énergies renouvelables** : chaudière bois, électricité et eau chaude sanitaire solaires, pompe à chaleur...

Eau potable :

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau domestique doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

Assainissement des eaux usées :

- Pour l'ensemble de la zone toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif.
- Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial, est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.
- L'évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.
- L'évacuation des eaux des bassins des piscines dans les réseaux d'eaux usées est interdite

Collecte et gestion des eaux pluviales

Sauf dispositions contraires mentionnées dans le « zonage d'assainissement pluvial » joint en annexe du P.L.U., il est demandé que :

- Toute utilisation du sol ou modification de son utilisation conduisant à un changement du régime dans l'écoulement des eaux de pluie doivent faire l'objet d'un aménagement spécifique pour assurer leur collecte et leur gestion in situ.
- Les eaux pluviales provenant des toitures, du ruissellement sur les voies et les espaces libres seront recueillies et dirigées vers un exutoire autorisé et susceptible de les recevoir (réseau pluvial public, fossé, ruisseau...).
- Pour les nouvelles constructions, le demandeur doit réaliser à sa charge des ouvrages de rétention dont la capacité sera calculée sur la base de
 - 45 l/m² de terrain imperméabilisé minimum **en UC, UCa, UCc et UCgv**
 - 80 l/m² de terrain imperméabilisé minimum **en UC1 et UCa1**.

Le bassin d'une piscine doit être pris en compte dans le calcul du coefficient d'imperméabilisation. Le débit de fuite est limité à 80 l/s par ha de surface aménagée.

Ces ouvrages devront être conçus pour faciliter leur entretien et être aménagés dans le cadre d'un aménagement paysager.

- Pour les opérations d'aménagement, la collecte et la gestion des eaux pluviales doit être réalisée au niveau du programme d'aménagement avec la prise en compte de l'ensemble de son périmètre et de ses bassins versants.
- **Nota** : pour les projets individuels de faible importance, la collecte, la gestion et la rétention des eaux de pluie in situ doit être la règle à respecter.

- Pour tout nouvel aménagement, le débit rejeté au milieu naturel ne devra en aucun cas être supérieur au débit actuel engendré par la parcelle. Une note hydraulique précisant les aménagements projetés sera annexée au permis de construire.

Électricité Téléphone - Réseaux câblés :

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux et les branchements à réaliser sur les propriétés support du projet d'aménagement ou de construction doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UC 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Hormis indications contraires portées sur les plans de zonage, et hormis dans le secteur UCc : les constructions doivent être implantées en recul de 5 mètres au moins par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation

Dans le secteur UCc : les bâtiments seront implantés à l'alignement de la route de Vals.

Ces dispositions ne sont pas applicables :

- Aux cheminements piétonniers
- Aux voies de desserte interne secondaires et tertiaires des opérations d'aménagement afin de permettre la réalisation de constructions groupées,
- Aux extensions de bâtiments existants à condition de conserver le même alignement,
- A la construction d'une piscine,
- A la réalisation d'annexes à l'habitat et autres garages,
- Aux équipements d'intérêt collectifs publics.

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

Les constructions doivent être édifiées en retrait par rapport aux limites séparatives, à une distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée depuis l'égout des toitures jusqu'au sol naturel, avec un minimum de 3 m.

La construction en limite séparative peut être autorisée :

- dans le cadre d'opérations d'ensemble (ZAC, permis de construire groupé, permis d'aménager...), afin de permettre la réalisation de constructions groupées ;
- si la nouvelle construction s'adosse à une construction. La façade accolée à la limite séparative devra être de surface et de hauteur similaires à celles de la construction existante ;
- Pour les constructions dont la hauteur, mesurée depuis le terrain naturel jusqu'au point le plus haut de la construction, n'excède pas 3,20 m et dont la longueur n'excède pas 8 m le long de la limite séparative sur laquelle elles sont implantées.
- pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif.

Retrait minimal de 3 m pour les bassins des piscines non couvertes.

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

Non réglementé.

ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UC 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de toute construction nouvelle (hors équipements sportifs publics ou d'intérêt collectif), mesurée depuis le terrain naturel jusqu'à l'égout des toitures ou au point le plus haut du toit terrasse (hors superstructures), est limitée à deux étages au dessus du rez-de-chaussée (R+2), sans dépasser 9 m.

Non réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur UCa : la hauteur maximale de toute construction nouvelle, mesurée depuis le terrain naturel jusqu'à l'égout des toitures ou au point le plus haut du toit terrasse (hors superstructures), est limitée à un étage au dessus du rez-de-chaussée (R+1), sans dépasser 6,5 m.

S'agissant de bâtiments existants ne respectant pas ces règles, l'extension à la même hauteur peut être admise. Dans ce cas, l'extension ne pourra excéder 40% de la SHOB, une seule fois.

Dans le secteur UCc : les bâtiments alignés sur la route de Vals pourront être portés à la même hauteur que les bâtiments voisins, dans un souci d'harmonisation d'ensemble.

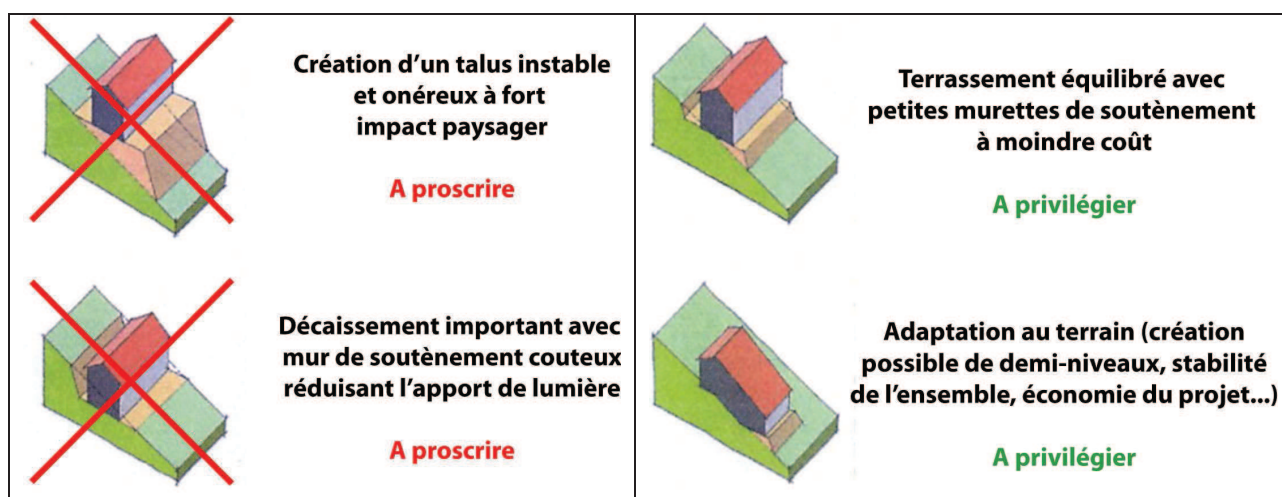
Les installations et ouvrages techniques telles que cheminées, réservoirs, machineries, chaufferies, capteurs solaires et autres ouvrages nécessaires au fonctionnement des installations, ne sont pas inclus dans le calcul de la hauteur admise.

ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à la conception de constructions s'inscrivant dans une démarche de développement durable (constructions bioclimatiques par exemple...) et utilisant les énergies renouvelables est autorisé.

Insertion dans la pente :

Un terrain en pente n'est pas un obstacle à la construction mais il est indispensable de modifier le moins possible la topographie du terrain. C'est la construction qui doit s'adapter au terrain et non l'inverse (cf schéma ci-dessous).



Les constructions doivent être adaptées à la nature et à la topographie du terrain et des accès (pente, orientation) ainsi qu'à l'environnement naturel et construit, proche et éloigné. Les modifications de la topographie du terrain seront limitées autant que possible et les mouvements de terre susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site bâti ou naturel son interdits : les terrassements ne sont admis que pour autant

que le projet de construction soit correctement adapté au terrain. Dans tous les cas de figure, ni la hauteur du remblai, ni celle du déblai ne devront excéder :

- 1 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est égale ou inférieure à 15%
- 1,5 mètres pour les terrains dont la pente naturelle est comprise entre 15 et 30%
- 2 mètres pour les terrains dont la pente naturelle est égale ou supérieure à 30%

Dans les zones de coteaux, les murets de pierres traditionnels (faïsses) doivent être préservés et restaurés. En aucun cas ils ne seront supprimés pour être remplacés par des talus ou des murs en béton ou parpaings.

Dans les zones de plaine, les murets de galets traditionnels doivent être préservés et restaurés. En aucun cas ils ne seront supprimés pour être remplacés par des talus ou des murs en béton ou parpaings.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux rampes d'accès des garages enterrés ou semi enterrés autorisés, lorsque l'évacuation des eaux pluviales s'avère possible.

Les déblais et remblais pourront être confortés par un mur dont le traitement et l'aménagement des abords devront participer à sa bonne intégration dans le site.

Les enrochements sont interdits, excepté pour les ouvrages d'art et les ouvrages d'intérêt public les nécessitant.

Composition des talus :

- La pente du talus ne doit pas excéder 20%
- Les talus doivent être obligatoirement plantés.

Implantation des bâtiments :

Dans les secteurs concernés par le risque inondation lié au ruisseau du Bourdary : les constructions devront être implantés dans le sens d'écoulement des crues afin de ne pas constituer un obstacle en travers des écoulements.

Murs et parements :

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôtures, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

L'emploi sans parement des matériaux destinés à en recevoir, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.

Il sera privilégié le recours à des enduits de finition « grattée » ou « lissée ». Les enduits dits « écrasés » seront proscrits.

Les enduits des façades doivent être d'une teinte semblable à celle des immeubles existants anciens. On pourra se référer au cahier des charges de recommandation de la mairie. Le gris ciment et le blanc sont interdits. Les couleurs trop claires, trop vives, brillantes ou réfléchissantes sont interdites. Les finitions d'aspect brut de projection, écrasé ou plastifié sont interdites.

Toitures :

Les couvertures des toitures seront généralement réalisées en tuiles dans la tonalité des toitures traditionnelles. La pente des toitures sera inférieure à 35%. Les toits terrasses sont autorisés.

Dans le cadre de projets novateurs, notamment ceux prenant particulièrement en compte l'environnement et le recours aux énergies renouvelables (utilisation de panneaux photovoltaïques en toiture, toitures végétalisées...) les toitures dont la pente et les matériaux de couverture sont différents de ceux imposés en règle générale peuvent être autorisées.

Dans le secteur UCa : les lignes des faîtages seront sensiblement parallèles ou perpendiculaires aux courbes de niveau, sauf impossibilité technique. Les toits terrasses devront être végétalisés. Les murs et couvertures des bâtiments seront réalisés dans les tons mats. Le blanc, les couleurs trop claires, trop vives, brillantes ou réfléchissantes sont interdites. Les faïsses (murets des terrasses) devront être préservées et restaurées.

Clôtures :

Les clôtures doivent être constituées de haies vives formées de végétaux d'essences locales variées pour une meilleure adaptation au climat mais aussi pour permettre une intégration paysagère de l'habitat contemporain et le maintien de la biodiversité.

Elles seront doublées ou non de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie intégré dans la végétation, avec ou sans mur bahut de 0,60 m de hauteur maximum. Les clôtures pleines seront autorisées pour les bâtiments autres que les habitations, lorsqu'elles répondent à des nécessités tenant à la nature de l'occupation ou de l'utilisation du sol, dans la limite de 1,5 m de hauteur. La hauteur hors tout des clôtures est limitée à 2 m.

Uniquement pour les limites de propriétés riveraines directes du tracé de la déviation de la RD 104 : les clôtures pleines sont autorisées sur une hauteur maximum de 2m. Elles devront obligatoirement être enduites des 2 faces.

Dans le secteur UCgv : les clôtures pleines sont autorisées sur une hauteur maximum de 2m.

Dans les secteurs concernés par le risque inondation lié au ruisseau du Bourdary : les clôtures devront assurer une transparence hydraulique. La hauteur des murs pleins est limitée à 0,5 m.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT**Modalités d'application des normes :**

Les normes ci-dessous doivent être appliquées selon les modalités suivantes :

- toute tranche entamée égale ou supérieure à la moitié d'une tranche doit être considérée comme une tranche entière.
- quand la détermination des places est issue d'un pourcentage de la SHON, le nombre d'emplacements de stationnement est déterminé en fonction de la division de cette surface par tranches de 25 m² ; le ratio de 25 m² par place inclut les aires de manœuvre et les voiries desservant les places de stationnement ; le résultat doit être arrondi à la tranche supérieure.
- lorsqu'une opération comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul approprié à chacune de ces destinations et appliqué à leur SHON respective.
- les besoins en stationnement des opérations de constructions, des établissements ou des installations non prévues par les normes énoncées doivent être calculés en fonction des normes auxquelles ils sont les plus directement assimilables.
- les établissements industriels ou les bureaux de plus de 300 m² de SHON doivent réserver à l'intérieur de leur propriété les emplacements nécessaires à toutes leurs opérations de déchargement, de chargement, et de manutention sans encombrer la voirie publique.
- quand les places de stationnement sont créées à l'extérieur, les surfaces qui leur sont consacrées doivent être matérialisées ; elles ne peuvent pas être intégrées dans les surfaces réservées aux espaces de pleine terre.
- les locaux destinés au stationnement des deux-roues doivent être dimensionnés sur une base de 2 m² par place, arrondie à la tranche supérieure.

Normes de stationnement véhicules pour les opérations de construction neuve :

Sous réserve de l'application des articles R 111-4 et L 421-3 du Code de l'urbanisme, les espaces à réserver dans les opérations de construction neuve doivent être suffisants pour assurer les manœuvres et le stationnement des véhicules selon les normes suivantes :

Pour rappel, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

HABITAT	<p><u>Logements collectifs :</u> Une place par tranche de 60 m² de SHON avec un minimum d'1,5 place par logement.</p> <p><u>Logements individuels :</u> Deux places par logement, dont une non close.</p> <p>Par ailleurs, 15% de places supplémentaires devront être réservées pour l'usage des visiteurs dans les opérations de plus de 10 logements.</p>
HEBERGEMENT HOTELIER RESTAURATION	<p>1 place par chambre et 1 place de stationnement par tranche de 10 m² de salle de restaurant</p> <p>Pour les hôtels – restaurants, la règle la plus contraignante sera prise en compte</p>
BUREAUX	<p>La surface de stationnement doit être au moins égale à 80% de la SHON. Par ailleurs, 20% de places supplémentaires minimum devront être réservées pour l'usage des visiteurs pour les bureaux accueillant du public.</p>
INDUSTRIE ARTISANAT ENTREPOT	<p>1 place par tranche de 60 m² de SHON</p>
COMMERCES	<p>La surface de stationnement doit être au moins égale à 60% de la surface de vente avec un minimum de 2 places par commerce.</p>
INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS ET D'INTERET COLLECTIF	<p>Le nombre de places de stationnement créé doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction.</p> <p>Toutefois, il sera réalisé un minimum :</p> <p>ETABLISSEMENTS SCOLAIRES du premier degré : 1 place par classe et par emploi administratif du second degré : 1 place pour 20 élèves et 1 emplacement de car proche de l'entrée</p> <p>SALLE DE SPECTACLES Les besoins seront évalués en fonction du projet, après réalisation d'une étude spécifique</p> <p>SALLE DE REUNIONS 1 place pour 20 m² de SHON</p> <p>AUTRES INSTALLATIONS 1 place pour 40 m² de SHON</p>
AUTRES	<p>La règle applicable aux constructions ou établissement non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.</p>

Normes de stationnement vélos pour les opérations de construction neuve :

Des espaces de stationnement suffisant de vélos correspondant aux besoins doivent intégrer les constructions de logements, d'équipements scolaires, culturels sportifs ou d'administration, ainsi que les constructions à usage d'activités.

Pour les opérations d'habitat, il est fixé un minimum d'une demi-place de stationnement par logements. Le nombre global devant être arrondi à l'entier supérieur.

Pour les bureaux, hébergement hôtelier, commerces, industrie, artisanat et entrepôt, il est fixé un minimum d'une place de stationnement vélo pour deux places de stationnement véhicule.

Cas particuliers :

Conformément à l'article L. 123-1-2 du Code de l'urbanisme, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain des constructions projetées le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé :

- A aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du terrain de l'opération les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il fournisse la preuve de la réalisation des dites places.
- A justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à proximité de l'opération
- A justifier de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
- A verser une participation à la commune en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1

Dans le cadre d'un permis groupé ou d'un lotissement, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun détaché des parcelles issues de la division du terrain en lots.

Règles applicables aux constructions existantes :

Pour les opérations d'extension ou de surélévation des constructions existantes, les besoins en stationnement doivent être calculés sur la base de la différence entre les surfaces existantes et nouvelles (SHON).

Pour les opérations de changement de destination des constructions qui ont une vocation nouvelle autre que l'habitat, le nombre de places de stationnement devra répondre aux nouveaux besoins de l'opération.

ARTICLE UC 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain (pour partie plantée), non occupée par les constructions, les aires de stationnement imperméabilisées ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès.

Afin de limiter les ruissellements et d'augmenter la capacité de rétention des eaux pluviales sur la parcelle le pétitionnaire devra prévoir une part d'espaces libres garantissant la perméabilité des sols. Ainsi :

- Les surfaces libres de toute construction doivent être laissées si possible en pleine terre ou végétalisées et aménagées de telle sorte que l'aspect et la salubrité des lieux n'en soient pas altérés.
- A l'intérieur de toute nouvelle parcelle l'utilisation de matériaux perméables ou de dispositifs favorisant l'infiltration sera favorisée pour les voies, accès et aires de stationnement.

Les abords des voies principales existantes ou à créer seront plantés d'arbres d'alignement.

Les alignements d'arbres de haute tige existants en bordure des voies et les plantations existantes seront préservés dans la mesure du possible.

Dans le secteur UCa : les plantations existantes de résineux seront limitées à 1 pour 400 m² et seront remplacées par des végétaux d'essences locales, ou caractéristiques des terrasses cultivées, autrefois présents sur place, de type châtaigniers, chênes blancs, oliviers, fruitiers, etc.. Les parcelles devront être plantées à raison d'un arbre pour 400 m² au minimum. Les clôtures seront obligatoirement constituées de végétaux d'essences variées.

Dans l'ensemble de la zone : les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements et un minimum de 10 % de la surface du terrain support d'une opération d'ensemble comprenant plus de dix logements doit être aménagé en espaces communs plantés de végétaux d'essences locales, ou caractéristiques des terrasses cultivées, autrefois présents sur place, de type châtaigniers, chênes blancs, oliviers, fruitiers, etc...

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé car disposition supprimée par la loi ALUR (loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové) promulguée le 24 mars 2014