ZONE Uc

Cette zone couvre le bourg de proximité de Rivière du Mât à l'habitat individuel prédominant. Cette zone est destinée à permettre la mixité des occupations et utilisations du sol tout en garantissant une dominante résidentielle et une densification harmonieuse et maitrisée.

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Rappels

1. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques. Dans les autres cas, la dérogation à l'interdiction générale de défricher doit être obtenue auprès des services de l'Etat compétents, avant le dépôt du permis de construire.
2. En application de l'article L111-3 du code rural, le principe de réciprocité s'applique à toute construction nouvelle et tout changement de destination à usage non agricole nécessitant un permis de construire à l'exception de l'extension des constructions existantes.
3. Dans les secteurs soumis aux aléas d'inondation, délimités par le zonage réglementaire du Plan de Prévention des Risques d'Inondation, le règlement du PPR s'applique. Les projets devront également prendre en considération le Plan de Prévention des Risques (PPR) « inondations et mouvements de terrain » en cours d'élaboration ayant fait l'objet d'un porté à connaissance à la Ville par le Préfet.
4. Dans les secteurs situés dans un périmètre de protection de captage déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral reporté aux documents graphiques, les prescriptions édictées par cet arrêté s'appliquent. Dans les secteurs situés dans un périmètre de protection de captage non déclaré d'utilité publique, les prescriptions de l'avis de l'hydrogéologue agrée s'appliquent.

1.2 - Sont interdits

1. Les constructions, ouvrages et travaux à destination industrielle et à destination exclusive d'entrepôt.
2. Les constructions, ouvrages et travaux à destination agricole et forestière.
3. Les terrains de camping et de caravaning.
4. Les entrepôts et les commerces dont la surface de réserve excède la surface de vente.

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

2.1 - Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et en application d'une délibération du conseil municipal.
2. Pour les patrimoines bâtis et paysagers à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et leur démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.
3. Les arbres remarquables, repérés dans les orientations d'aménagement et de programmation, bénéficient d'une protection au titre de l'article L.151-19.
4. Toute disposition devra être prise pour que les structures susceptibles d'être exposées aux flots puissent résister aux pressions pouvant survenir. Le niveau inférieur du premier plancher habitable de la construction devra être protégé de l'eau par un surhaussement de 0,50 mètre à défaut de connaissance de la côte de référence.

2.2 - Sont admis sous condition

Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol non citées à l'article UC 1.2, ainsi, que celles ci-après dès lors qu'elles respectent les conditions suivantes :

1. Les constructions à destination d'activités, exceptées celles visées à l'article 1-2 ci-avant, ainsi que les travaux d'amélioration ou d'extension de ces constructions, qu'elles soient soumises ou non au régime des installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage ni incommodité et ni aggravation des risques et qu'elles prévoient tous moyens ou dispositifs nécessaires visant à atténuer les éventuels risques ou nuisances.
2. Sous réserve de la légalité de la construction, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre, sauf disposition contraire au règlement du Plan de Prévention des Risques en vigueur pour les secteurs soumis à un risque naturel, et à condition que la cause des dommages ne résulte pas d'un aléa inondation ou mouvement de terrain, de ne pas augmenter le nombre de personnes exposées aux risques, d'assurer la sécurité des biens et des personnes, et de réduire la vulnérabilité des biens.

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

3.1 - Rappel

Toute unité foncière enclavée est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un titre ou une autorisation justifiant d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

3.2 - Accès

L'accès pour les véhicules motorisés est le linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération, depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale.

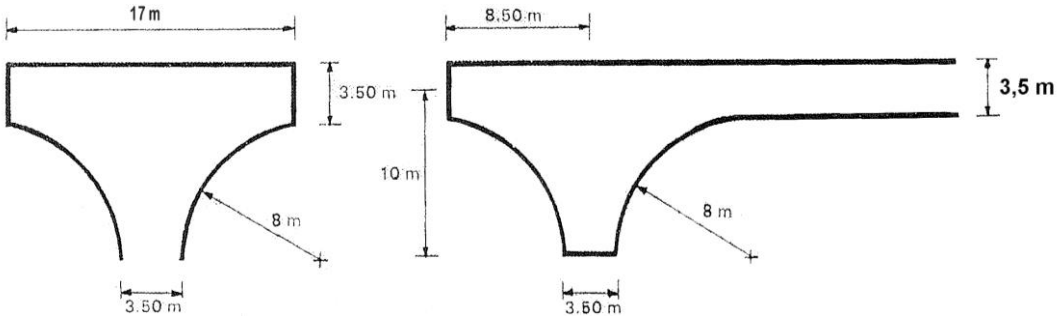
La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public ou de tout autre mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

Toute construction doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3.3 - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions et doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et de collecte des ordures ménagères. Elles doivent avoir une emprise minimale de 3,5 mètres pour une voie à sens unique et une emprise minimale de 5,50 mètres pour une voie à double sens. Les voies publiques ou privées doivent être équipées d'un trottoir ou d'un aménagement équivalent lorsqu'elles desservent plus de cinq habitations ou locaux d'activités existants ou générés par le projet.

Les voies publiques ou privées de plus de 50 mètres de long se terminant en impasse doivent être aménagées avec des aires de retournement de telle sorte que les véhicules de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et de la collecte des ordures ménagères puissent faire demi-tour.



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

4.1 - Alimentation en eau potable et sécurité incendie

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie selon les dispositions en vigueur.

4.2 - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. Toutefois, en l'absence ou l'insuffisance de ce réseau collectif d'assainissement, un assainissement individuel, conforme à la réglementation en vigueur, est autorisé. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif d'assainissement, une fois celui-ci réalisé.

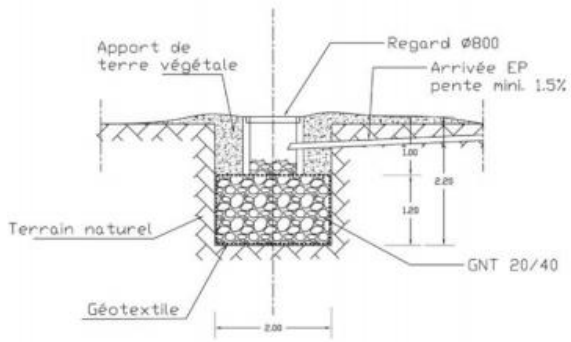
En cas de réalisation d'un assainissement non collectif, la superficie des parcelles doit être suffisante pour permettre l'implantation d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

4.3 - Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, à permettre une percolation naturelle par une imperméabilisation limitée et doit être raccordé au réseau séparatif collectant les eaux pluviales, dès lors que ce réseau existe. Il est interdit de canaliser les eaux sur fond voisin.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

PUISARD D' INFILTRATION DES EAUX PLUVIALES
POUR LES HABITATIONS INDIVIDUELLES
(200*200*220) SOIT 8m³



Le raccordement éventuel au réseau public doit être réalisés dans des conditions et des modalités conformes aux dispositions en vigueur.

Pour les opérations de plus de 20 logements, il est obligatoire d'adopter une gestion durable des eaux pluviales sur site comprenant, selon les besoins générés par le projet, tout ou partie des dispositifs, ouvrages ou aménagements suivants :

- dépollution des eaux de ruissellement issues des stationnements (débourbeur / déshuileur),
- infiltration des eaux pluviales, selon capacités du sol et du sous-sol et sous rèserve de compatibilité avec le zoange et le règlement du PPR (noues paysagères, bassins d'infiltration, chaussées drainantes, percolation, etc.).

4.4 - Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications doivent être conçus en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété, sauf en cas d'impossibilité technique relevée par le gestionnaire du réseau.

Un local réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et de collecte sélective ainsi qu'une aire de présentation de ces containers est exigé pour les opérations de plus de 2 000 m² de surface de plancher.

ARTICLE UC 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

6.1 - Champ d'application et définition

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation générale (automobile, piéton, cycle), existantes ou projetées par un emplacement réservé inscrit au document graphique.

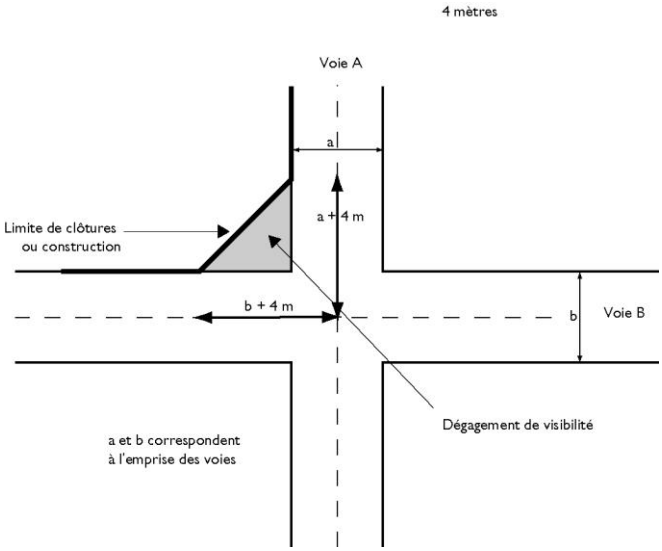
L'alignement désigne la limite entre le domaine public et la propriété privée. Lorsqu'il existe un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement d'une voie, il convient de prendre en compte la limite extérieure de cet emplacement réservé. A défaut d'emplacement réservé ou d'emprise de voie publique, il convient de prendre en compte la limite physique d'emprise de la voie constatée au moment du dépôt du permis de construire.

6.2 - Règle générale

Les constructions doivent être implantées en recul de la voie, avec une distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la voie, au moins égale à 4 mètres.

Nonobstant les dispositions précédentes, en application de l'ancien article L.111-6 du code de l'urbanisme, dans les zones identifiées aux documents graphiques en tant qu'espace situé hors agglomération, les constructions doivent être implantées en retrait de 75 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie concernée.

Dans le cas d'unité foncière située à l'angle de deux voies, un dégagement de visibilité est imposé conformément au schéma suivant.



6.3 - Exception

Des implantations différentes de celles définies ci-avant peuvent être autorisées :

- pour les éléments de modénature, les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales, les éléments architecturaux ainsi que les piscines ou les parties enterrées de la construction,
- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti,
- pour les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné au stockage des ordures ménagères,
- pour les annexes style guétali d'une surface de plancher inférieure ou égale à 9 m² et d'une hauteur de faîtage maximale de 3,50m,
- pour les garages ou abris de voiture pour les terrains dont la largeur est inférieure ou égale à 14m.

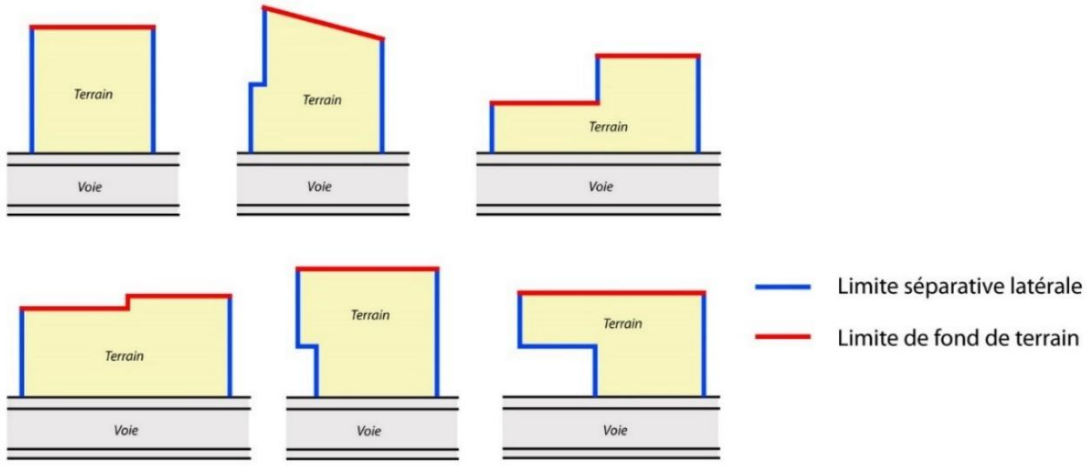
La construction de piscines et bassins relève de la procédure de déclaration de travaux prévue aux articles R 421-9 à R 421-12 et suivants du Code de l'Urbanisme. Nonobstant les règles d'implantation des constructions des règlements de zones, les piscines et bassins s'implanteront avec un recul minimal de 1 mètre par rapport à la voie.

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

7.1 - Définition

Il existe deux types de limites séparatives :

- les limites séparatives latérales sont celles qui aboutissent aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation générale (automobile, piéton, cycle), ainsi que les servitudes de passage qui desservent plus de 5 logements. Par extension, toute limite de terrain aboutissant à la voie y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures, constituent une limite séparative latérale,
- les limites de fond de terrain sont celles opposées à la voie ainsi que toute autre limite séparative non latérale et n'entrant pas dans le champ d'application de l'article 6. Dans le cas où le terrain d'assiette est longé par plusieurs voies, cette disposition ne s'applique pas.



7.2 - Règle générale pour les limites latérales

Les constructions peuvent être implantées en retrait ou sur une seule limite séparative latérale, sur une profondeur maximale de 20 mètres à partir du recul imposé.

Pour les terrains dont la largeur est inférieure à 14 mètres, les constructions peuvent être implantées sur les deux limites séparatives.

En cas de retrait de la construction, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite latérale, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade concernée (H/2) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

7.3 - Règle générale pour les limites de fond de propriété

Les constructions doivent être implantées en retrait de la limite de fond de terrain, avec une distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite séparative, au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade concernée (H/2) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les constructions annexes peuvent être implantées en limite de fond de terrain.

7.4 - Exception

Des implantations différentes de celles définies ci-avant peuvent être autorisées :

- pour les éléments de modénature, les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales, les éléments architecturaux ainsi que les piscines ou les parties enterrées de la construction,
- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti,
- pour les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné au stockage des ordures ménagères.

La construction de piscines et bassins relève de la procédure de déclaration de travaux prévue aux articles R 421-9 à R 421-12 et suivants du Code de l'Urbanisme. Nonobstant les règles d'implantation des constructions des règlements de zones, les piscines et bassins s'implanteront avec un retrait minimal de 1 mètre par rapport aux limites séparatives.

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

Deux constructions principales non contiguës implantées sur une même unité foncière, doivent respecter une distance entre elles d'au moins 6 mètres.

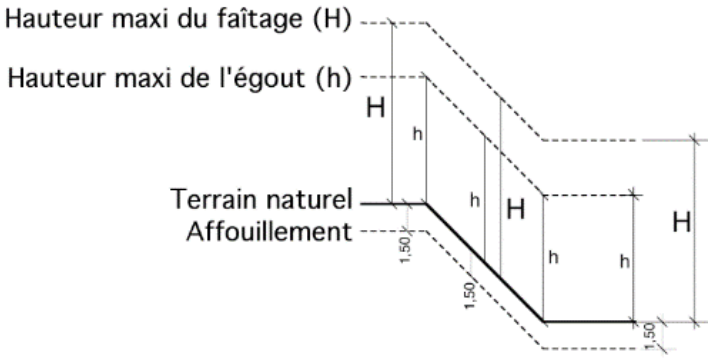
ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne pourra excéder 50% de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Définition

La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au sol naturel avant travaux constatés au moment du dépôt du permis de construire. Cette hauteur est mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel d'emprise. Dans le cas de constructions sur des terrains en pente, la hauteur des constructions se mesure depuis le terrain naturel, selon un plan parallèle à celui-ci.



Pour les constructions implantées sur les secteurs soumis à un aléa faible ou moyen d'inondation et délimité aux documents graphiques, la surélévation du plancher bas comportant ou non un vide sanitaire, doit être réalisée au-dessus de la côte de référence au sens du Plan de Prévention des Risques en vigueur. Dans ce cas, la hauteur maximale de la construction se mesure, non pas à partir du sol naturel avant travaux mais, à partir du niveau bas du plancher inférieur du bâtiment.

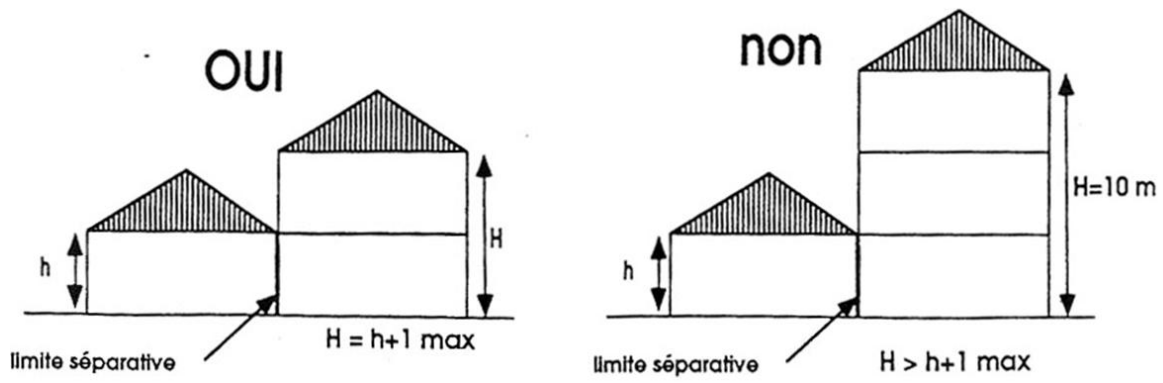
10.2 - Règle générale

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 8 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère,
- 11 mètres au faîtage.



Pour les constructions implantées en limite séparative, la hauteur ne devra pas excéder un niveau par rapport à la construction principale du terrain voisin.



La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 3,50 mètres.

10.3 - Exception

Des hauteurs différentes sont admises dans les cas suivants :

- pour les ouvrages techniques (antennes, cheminées, pylônes, silos, etc.),
- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti,
- pour la réalisation de constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont les caractéristiques fonctionnelles ou architecturales l'imposent, ainsi que les équipements liés à la production et à la distribution d'énergie, notamment les énergies renouvelables.

10.4 - Les saillies

Les saillies, par rapport au nu des façades, des balcons et des toitures, sur le domaine public sont autorisées, au-dessus de 3,50 mètres sur un débord maximal de 0,80 mètre.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve du respect de prescriptions spéciales, si la construction par sa situation, son volume ou l'aspect de ses façades, terrasses, toitures et aménagements extérieurs, est 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.

Les bâtiments à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent être conservés, restaurés ou éventuellement restitués dans le respect du mode constructif d'origine et leurs extensions sont autorisés sous réserve de na pas porter atteinte à l'ordonnancement général de la construction.

Les antennes d'émissions ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, antennes paraboliques, etc.), les appareils de captage de l'énergie solaire (chauffe-eau, panneaux photovoltaïques) ou les appareils de climatisation doivent faire l'objet d'un traitement leur permettant de s'intégrer harmonieusement aux volumes de construction et à l'aspect des couvertures et terrasses.

11.1 - Façades

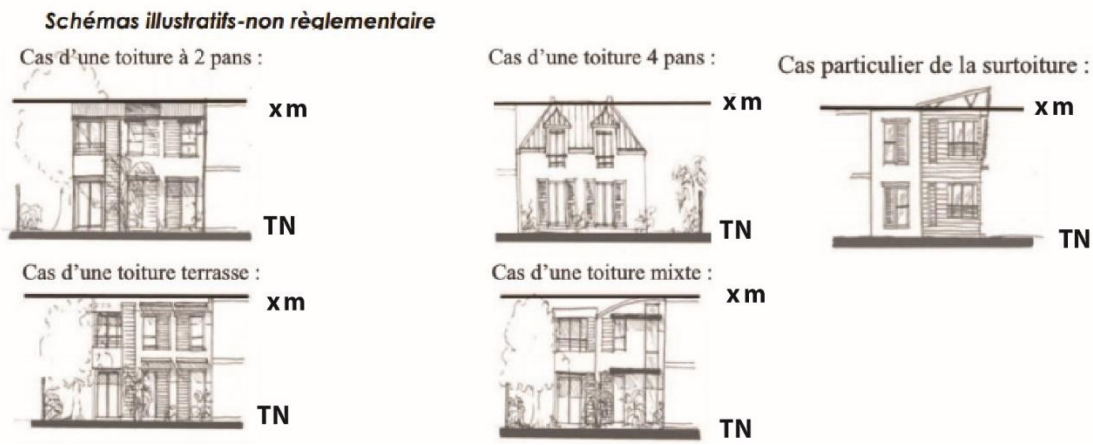
Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis pour s'intégrer dans le paysage urbain environnant.

L'implantation d'antennes paraboliques et d'appareils de climatisation doit s'effectuer sur les façades non visibles depuis l'espace public au droit de la construction. En cas d'impossibilité technique, la pose de compresseurs est autorisée en façade sous réserve d'être dissimulés par des éléments décoratifs.

11.2 - Toitures

Les constructions doivent avoir une architecture de toit dans le respect des volumes de toitures environnantes.

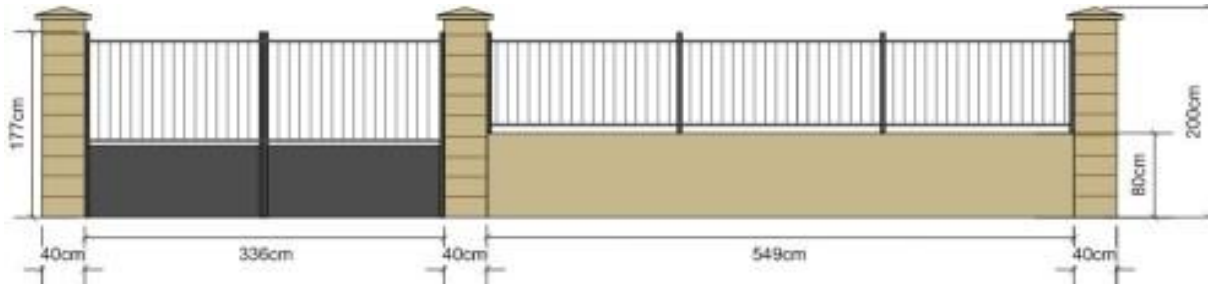
Les toitures-terrasses ne peuvent dépasser plus de 40% de la toiture en termes de superficie.



11.3 - Clôtures et murs

Les clôtures sur voie (publique ou privée) ou emprise publique ne peuvent excéder une hauteur de 2 mètres et doivent être constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale d'un mètre surmonté d'une clôture ajourée (grille, haie végétale…). Toutefois, les éléments de portail, les piliers ainsi que les travaux de réhabilitation réalisés sur des clôtures anciennes peuvent dépasser cette limite.

Clôtures en limite de voie



En limite séparative, les murs pleins sont autorisés et ne doivent pas dépasser une hauteur de 2 mètres par rapport au fond le plus haut. La transparence hydraulique (écoulement des eaux pluviales) doit être assurée à la base dudit mur, par le biais notamment d'ouvertures dans la maçonnerie. Les murs en limite séparative doivent être réalisés en harmonie avec la hauteur du mur de clôture en limite de voie publique.

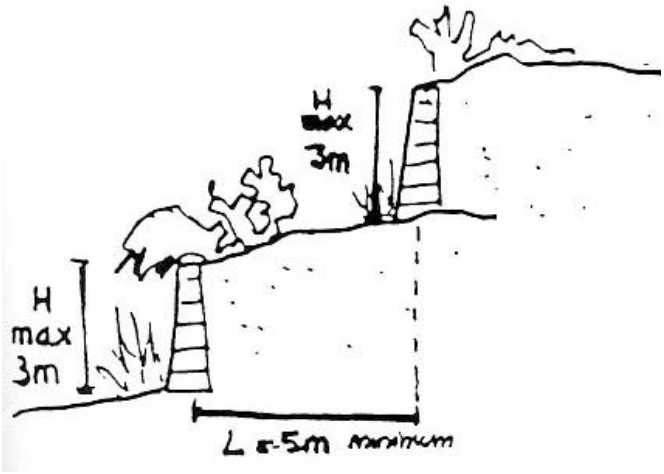
Les murs de clôture en parpaings apparents sont interdits.

Les équipements d'intérêt collectif ne sont pas concernés par les règles de clôtures et murs citées ci-avant.

Toutes les clôtures implantées sur les secteurs soumis à un aléa inondation identifié par un PPR inondation et mouvement de terrain en vigueur ou, à défaut, par les documents graphiques du PLU, doivent être ajourées de façon à assurer une transparence hydraulique pour permettre le libre écoulement des eaux pluviales de l'amont vers l'aval du terrain. Cette exigence de transparence hydraulique s'applique aussi sur les secteurs soumis à un aléa submersion marine identifié par un PPR risques littoraux en vigueur ou, à défaut, par les documents graphiques du PLU

Pour les terrains construits situés en limite de zone agricole, une clôture végétale doit être édifiée pour marquer la limite entre l'urbain et l'agricole.

Tout mur de soutènement, déblai ou remblai, apparent, ne pourra dépasser une hauteur de 3 mètres. Leur cumul ne pourra dépasser une hauteur totale de 9 mètres par tranche de 30 mètres mesurés dans le sens de la pente. La distance entre deux murs de soutènement ou talus sera au moins égale à la hauteur du mur le plus haut sans être inférieure à 3 mètre.



Les équipements d'intérêt collectif ne sont pas concernés par les règles de clôtures et murs citées ci-avant.

11.4 - Nuisances sonores liées aux infrastructures de transports terrestres

Pour les secteurs affectés par le bruit, la détermination des règles d'implantation et des hauteurs des constructions en fonction des conditions d'émission et de propagation du bruit, pourrait nécessiter la réalisation d'une étude acoustique.

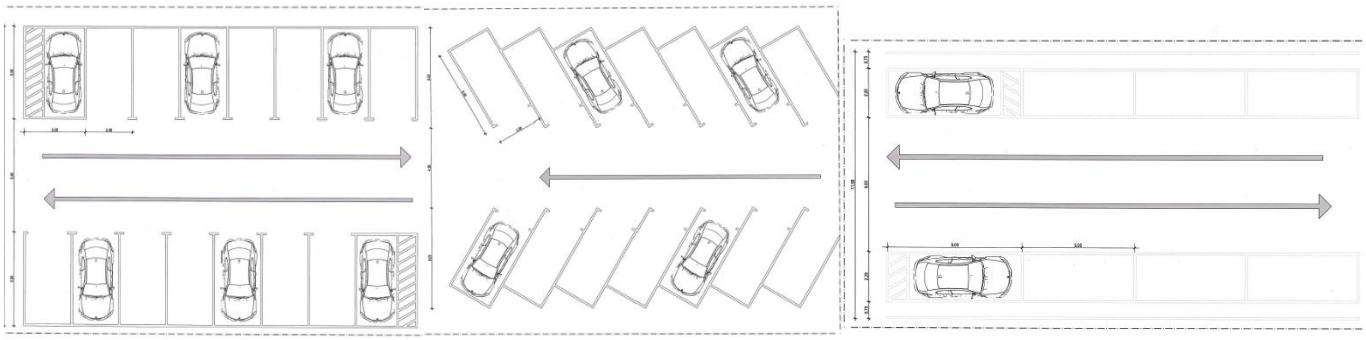
11.5 - Eclairage

Les éclairages, nécessaires et indispensables à la sécurisation de la zone, émettront une source lumineuse garantissant la non diffusion de la lumière vers le haut. Le choix et l'emplacement des modèles de luminaires doit permettre de limiter les intensités lumineuses.

ARTICLE UC 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 - Définition

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques avec une séparation effective de ces dernières (bordures, trottoirs, haies vives, talus, etc.). A titre indicatif, la superficie minimale d'une place de stationnement est de 25 m², y compris les dégagements (aire de manœuvre).



Dans le cas de travaux réalisés sur une construction existante mais sans changement de destination, aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre de logements ou de création de surface de

plancher destinée aux activités. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévu à l'article UC 12.2 est requis pour chaque logement nouveau ou surface d'activité supplémentaire.

12.2 - Normes de stationnement

Lors de toute opération de construction, il doit être réalisé des places de stationnement selon les dispositions suivantes :

Catégories	Place de stationnement minimum
Habitations : Logements aidés Autres logements	 1 place **maximum** par logement aidé 1 place par logement d'une surface de plancher ≤ 100 m² 1,5 places par logement d'une surface de plancher ≥ 100 m²
Hébergement hôtelier	1 place de stationnement pour 3 chambres
Foyers, résidence sociales (CAU, Maison Relais, RPA…)	1 place **maximum** de stationnements pour 3 logements ou 3 chambres
Restaurants	5 places pour 100 m² de surface de plancher
Bureaux	2 places pour 100 m² de surface de plancher
Commerces ≤ 250 m² de surface de plancher ≥ 250 m² de surface de plancher	 2,5 places pour 100 m² de surface de plancher 3 places pour 100 m² de surface de plancher
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	
Etablissements hospitaliers et cliniques	2 places de stationnement par lit
Etablissement d'enseignement Etablissement du second degré Etablissement du premier degré Ecoles maternelles	 20 places pour 1000 m² de surface de plancher 2,5 places par classe 3 places par classe
Crèches	2 places pour 100 m² de surface de plancher
Etablissements recevant un grand nombre de personnes (cultes, salles de réunions, salles de spectacles, salles de réception, …)	1 place pour 50 m² de surface de plancher

aux constructions ou établissements non prévus ci-avant est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Par ailleurs, lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

12.3 - En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement

En application de l'article L151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut réaliser le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant :

- soit 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 de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

12.4 - Le stationnement des deux roues

Pour toute construction nouvelle, des emplacements sécurisés doivent être aménagés pour permettre le stationnement des deux roues conformément aux dispositions suivantes :

- pour les constructions à destination d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;

- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5% de la surface de plancher ;
- pour les bâtiments à usage industriel ou tertiaire, l'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo calculé par rapport à 15% de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.
- pour les bâtiments neufs accueillant un service public, la capacité de stationnement est dimensionnée pour accueillir un nombre de place de vélo correspondant à 15% de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans les bâtiments,
- pour un ensemble commercial ou l'établissement de spectacles cinématographiques qui disposent d'un parc de stationnement dont la capacité est supérieure à 40 places mais inférieure ou égale à 400 places, l'espace destiné au stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 2% de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 20 places et avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 50 places.
- pour un ensemble commercial ou l'établissement de spectacles cinématographiques qui dispose d'un parc de stationnement dont la capacité est supérieure à 400 places, l'espace destiné au stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 2% de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 20 places et avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 50 places.

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

13.1 - Espaces libres et espaces perméables

Au minimum 30% de la superficie totale de l'unité foncière doit être traité en espace vert et perméable comprenant des plantations, afin d'améliorer le cadre de vie et d'optimiser la gestion des eaux pluviales, en privilégiant le maintien et la plantation d'espèces indigènes voire endémiques adaptées aux milieux. Les espèces végétales envahissantes sont interdites.

13.2 - Plantations à préserver et à réaliser

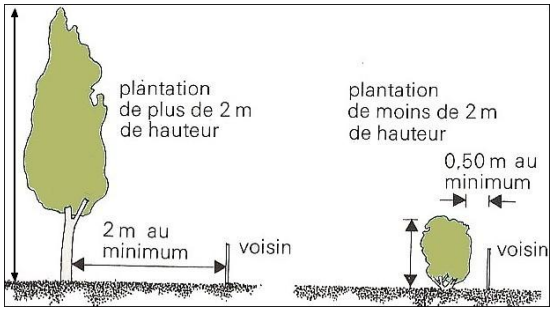
Les espaces paysagers à protéger et les arbres à préserver localisés aux documents graphiques ou dans les orientations d'aménagement et de programmation au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. A ce titre, les constructions réalisées sur les unités foncières concernées par une telle protection doivent être conçues pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers. Leur destruction partielle peut toutefois être autorisée dès lors qu'elle est compensée par des plantations de qualité et de quantité équivalentes.

Les arbres remarquables et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes par leur aspect et leur qualité.

L'introduction d'espèces envahissantes est proscrite. Il est recommandé de favoriser les plantations d'espèces végétales indigènes et endémiques, adaptées au contexte bioclimatique, en s'appuyant sur la Démarche Aménagement Urbain et Plantes Indigènes (DAUPI) qui vise à favoriser l'utilisation d'espèces indigènes et d'espèces exotiques non envahissantes dans les projets d'aménagements des espaces urbains et périurbains.

Les arbres de haute tige au système racinaire envahissant doivent être plantés à une distance suffisante de l'espace public.

Les plantations dont la hauteur est supérieure à 2 mètres doivent respectées une distance minimale de 2 mètres par rapport aux limites séparatives. Les plantations dont la hauteur est inférieure ou égale à 2 mètres doivent respectées une distance minimale de 0,5 mètre par rapport aux limites séparatives. La distance est mesurée à partir du milieu du tronc de l'arbre. La hauteur de la plantation est mesurée depuis le sol jusqu'à la cime de l'arbre.



Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige d'une hauteur minimale de 1,50 mètre, pour 2 places de stationnement.

ARTICLE UC 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'implantation, la volumétrie et l'architecture des constructions doit permettre de limiter la consommation énergétique des bâtiments en privilégiant la conception bioclimatique et en limitant le recours à la climatisation, notamment grâce aux dispositifs de protection solaire et au recours à la ventilation naturelle.

Les surfaces bitumées et bétonnées aux abords du bâtiment doivent être évitées afin de ne pas augmenter les apports thermiques ni de réchauffer l'air ambiant autour du bâtiment. Pour cela, le sol fini autour du bâtiment doit être protégé efficacement de l'ensoleillement direct sur une bande d'au moins trois mètres de large. Cette bande peut notamment être constituée :

- d'une végétalisation du sol (pelouse, arbustes, végétation) aux abords du bâtiment,
- par toute solution de type écran solaire végétal situé au-dessus du sol et protégeant celui-ci du rayonnement direct, etc…

Afin d'éviter toute pollution lumineuse, le système d'éclairage public doit éclairer vers le sol. Le choix et l'emplacement des modèles de luminaires doit permettre de limiter les intensités lumineuses. En référence à l'arrêté du 27 décembre 2018, il convient de :

- mettre en place des lampadaires garantissant 0% d'ULOR ;
- utiliser des lampes ayant un spectre lumineux limité tel que les ampoules Sodium Haute Pression (SHP) ou des LED ambrées qui écrêtent les longueurs d'onde bleues et ultra-violettes ;
- occulter les lumières dont les flux sont orientés vers l'océan.

ARTICLE UC 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet.