

PLU CEPET – ZONE UC

ZONE UC

Caractéristiques de la zone

La zone UC correspond à un secteur d'habitat pavillonnaire en diffus ou en lotissement « clairsemé », en secteurs boisés et protégés soumise au risque de feu de forêt.

Le secteur UCa du lotissement Esclassans est desservi dans son ensemble par le réseau public d'assainissement ce qui n'est pas le cas sur le reste du territoire des secteurs UCa et UCb.

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée dans toutes les zones.

La zone comprend des espaces boisés classés

Les dispositions des articles 1 à 16 s'appliquent à tout projet de construction nouvelle ainsi qu'à tout projet d'extension ou de modification de construction existante.

ARTICLE UC.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations suivantes :

- Les déboisements dans les terrains classés au plan de zonage, c'est-à-dire les Espaces Boisés Classés,
- Les constructions nouvelles à usage industriel, d'entrepôt commercial, agricole et les installations classées qui leurs sont liées,
- Les dépôts et stockages non liés à une activité existante, couverts ou non et de quelque nature que ce soit,
- Les terrains de camping/caravaning, terrains de gardiennage de caravane,
- Le stationnement des caravanes isolées constituant l'habitat principal des occupants est interdit,
- Les exhaussements et affouillements du sol non liés à une opération autorisée,
- Les carrières ou gravières.

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

Sont admis :

- Les constructions à usage d'habitation, les annexes, les piscines,
- Les constructions à usage artisanal, de commerces ou de services à condition qu'elles soient compatibles et sans nuisance avec le caractère de la zone et avec l'environnement immédiat,
- L'extension et l'aménagement des constructions à usage agricole existantes à condition qu'ils ne provoquent pas de nuisances aux habitations implantées dans le voisinage,
- Les antennes de radiotéléphonie peuvent être autorisées à condition d'être à plus de 200 mètres de toute construction habitée, tout en respectant la réglementation en vigueur,
- Les ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général, à condition qu'ils soient compatibles et sans nuisances avec le caractère de la zone et avec l'environnement immédiat,
- L'implantation des constructions en limite de cours d'eau, ruisseau ou de fossés d'irrigation non situés en bordure d'une voie publique est autorisée à condition de respecter une distance minimale de 7 mètres par rapport à leur limite d'emprise,

- Dans la zone inondable, les occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les constructions à usage d'habitation autres que celles énoncées ci-dessous à condition que les planchers soient situés au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues,
 - la surélévation des habitations à condition qu'il n'y ait pas création de logement supplémentaire,
 - l'aménagement des constructions existantes à condition que :
 - il n'y ait pas création de logement supplémentaire,
 - il concerne des planchers situés au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues et que soit réalisé un plancher refuge d'au moins 20 m² de surface hors œuvre nette,
 - les piscines non couvertes à condition qu'elles soient balisées,
 - les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et qu'ils ne compromettent pas l'écoulement des eaux.

ARTICLE UC.3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée commune, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

La largeur de l'accès (bande de roulement/circulation) ne devra pas être inférieure à 3,5 mètres afin de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant la circulation des moyens de protection et de défense, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de collecte des ordures ménagères, de la distribution du courrier ...

Les accès doivent être aménagés de telle façon qu'ils minimisent la gêne et les risques à la circulation :

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit,
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. En cas de division ayant pour effet de créer des lots à bâtir, les accès devront être mutualisés,
- Les intersections et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution correcte des véhicules et à assurer la meilleure visibilité.

Nouvelles voies

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant la circulation des moyens de protection et de défense, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de collecte des ordures ménagères, de la distribution du courrier ...

Dans les lotissements, groupements d'habitations ou dans le cadre de permis valant division, les voies en impasse sont proscrites sauf pour des impératifs techniques. Ces voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules lourds puissent faire demi-tour aisément et qu'elles répondent aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.

Les voies sont constituées de la chaussée (bande de roulement/circulation) mais aussi de toutes ses dépendances nécessaires à la conservation et à l'exploitation de la route ainsi qu'à la sécurité de ces usagers (trottoir, zone de stationnement ...).

Les voies à double sens de circulation doivent avoir une largeur minimum de 8 mètres, portée à 10 mètres minimum en cas de stationnement latéral et comprenant :

- une chaussée (bande de roulement/circulation) d'une largeur minimum de 5,20 mètres, portée à 7,20 mètres minimum en cas de stationnement latéral,
- un trottoir d'une largeur minimale de 1,40 mètre exempt de tout obstacle et permettant la circulation des personnes à mobilité réduite, maillé aux cheminements existants,
- un trottoir d'une largeur minimale de 1 mètre, maillé aux cheminements existants.

Les voies en sens unique de circulation desservant plus de deux lots, y compris les lots déjà bâtis, doivent avoir une largeur minimum de 5 mètres pouvant être portée à 7 mètres minimum en cas de stationnement latéral et comprenant :

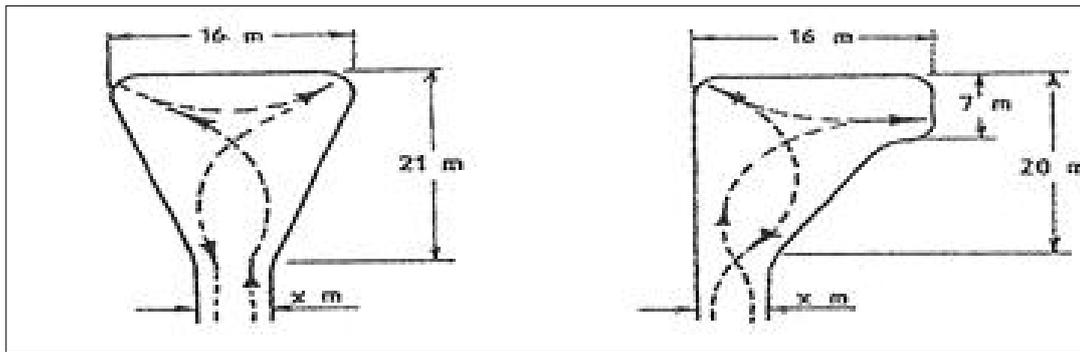
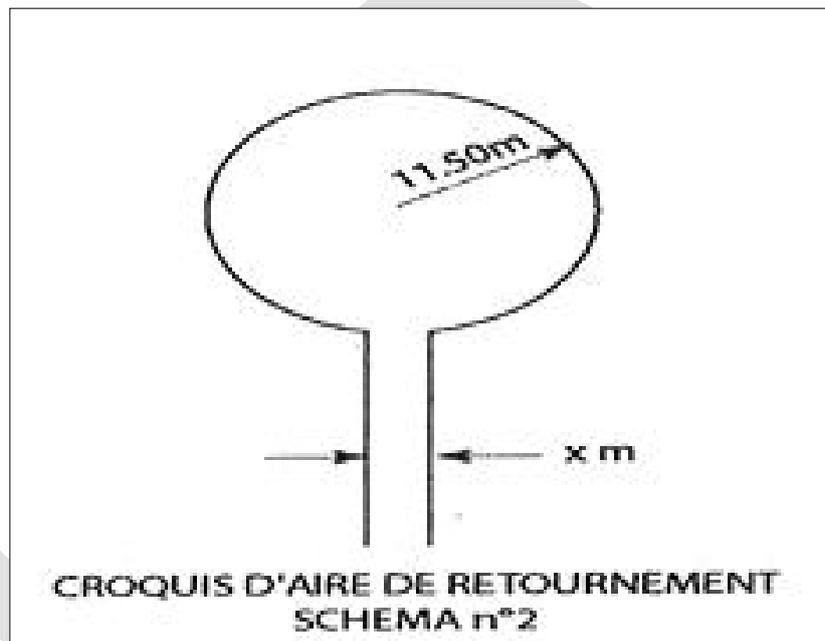
- une chaussée (bande de roulement/circulation) d'une largeur minimum de 3,50 mètres, portée à 5 mètres minimum en cas de stationnement latéral,
- un trottoir d'une largeur minimale de 1,40 mètre exempt de tout obstacle et permettant la circulation des personnes à mobilité réduite, maillé aux cheminements existants.

Les voies en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour et avec les caractéristiques suivantes :

- Les voies en impasse desservant une opération de 200 m² à 400 m² de surface de plancher, y compris les constructions déjà existantes, ne pourront excéder 80 mètres, et auront un dispositif de retournement représenté par le schéma n°1 ou n°2 ci-dessous,
- Les voies en impasse desservant une opération de plus de 400 m² de surface de plancher, y compris les constructions déjà existantes, auront un dispositif de retournement présentant un diamètre extérieur de 23 mètres minimum, représenté par le schéma n°2 ci-dessous.

Pistes cyclables et chemins piétonniers

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétonniers est fortement recommandée et pourra être exigée notamment pour desservir les équipements publics ou pour renforcer des liaisons inter quartiers.

Schéma de principe n°1 : aire de retournement des voies en impasseSchéma de principe n°2 : aire de retournement

Il pourra être exigé que les voies en impasse soient prolongées jusqu'à une voie existante ou jusqu'en limite de l'unité foncière afin de permettre une intégration adaptée et fonctionnelle de l'opération à l'agglomération ou une structuration progressive du quartier.

Dans le cas de voie en impasse non équipée d'une aire de retournement du type raquette de 23 mètres de diamètre (schémas n°2), et étant donné que la collecte des ordures ménagères nécessite le passage du véhicule de collecte, il sera imposé une ou plusieurs aires de présentation adaptée à l'opération, aménagée à l'entrée de l'opération et en limite d'accessibilité du domaine public.

Dans le cas de voie à double sens ou d'impasse équipée d'une aire de retournement de 23 mètres de diamètre, le véhicule de la collecte des ordures ménagères sera autorisé à circuler sur ces voies et à faire demi-tour sans manœuvre de marche arrière.

ARTICLE UC.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**Principes généraux**

Toute construction ou utilisation du sol doit, en matière de réseaux, satisfaire à toutes obligations vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière et au schéma général de desserte de ces réseaux.

Tout raccordement doit être soumis à l'autorisation du gestionnaire du réseau.

Eau potable

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

Eau d'incendie

Dans les opérations d'ensembles, les points d'eau d'incendie normalisés, leur nombre, contenance, débit et implantations doivent être déterminés en accord avec la réglementation en vigueur.

Assainissement

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

En cas d'absence de tels réseaux, le constructeur devra réaliser les dispositifs adaptés, dimensionnés et conformes à la réglementation en vigueur.

Tous les aménagements nécessaires restent à la charge du propriétaire.

Eaux usées

Toute construction, toute installation ou tout terrain sur lequel une occupation où l'utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux usées doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement par des canalisations souterraines, si ce réseau est présent.

Le raccordement des installations privées de collecte des eaux usées domestiques au réseau public d'assainissement est obligatoire dans un délai maximal de deux ans à compter de la date de mise en service de ce réseau.

En l'absence de réseau public, l'assainissement individuel peut être autorisé.

Eaux pluviales

Toute construction, toute installation ou tout terrain sur lequel une occupation où l'utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux pluviales doit être tel qu'ils garantissent son écoulement dans le réseau collectant ces eaux et être obligatoirement raccordé par des canalisations souterraines au réseau public collectif des eaux pluviales.

Un volume de rétention sera à prévoir avant rejet au réseau public collectif des eaux pluviales et respectant le dimensionnement suivant : 2 m³ pour 100 m² de surface imperméabilisée de chaque unité foncière privative.

De plus, dans les lotissements de plus de 10 lots, il sera créé dans les espaces collectifs un stockage d'au minimum 2 m³ pour 100 m² de surface imperméabilisée des parties communes de l'opération.

En l'absence ou en l'insuffisance d'un tel réseau, les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération du terrain en accord avec le service d'assainissement.

Réseaux de distribution d'énergie ou de télécommunication

Les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications, autres que ceux assurant provisoirement des dessertes isolées, doivent être aménagés en souterrain.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, ...) nécessaires au fonctionnement de ces réseaux d'énergie, doivent être intégrés aux constructions et au paysage urbain dans les meilleures conditions, permettant un accès pour la maintenance et les relevés de consommation de façon aisée et sécurisée. Les évolutions de ces réseaux doivent être prévues initialement.

Collecte des déchets urbains

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains (ordures ménagères et tri) en conteneurs normalisés dans les meilleures conditions techniques, d'hygiène et respectant la sécurité de la collecte, en accord avec le gestionnaire.

Dans le cas d'un collectif ou d'une voie en impasse sans aire retournement (cercle de 23 mètres de diamètre), une zone ou un abri réservé au stockage des conteneurs des déchets urbains ainsi qu'une aire de présentation seront exigés et devront s'intégrer aux constructions et au paysage dans les meilleures conditions d'esthétique, sécurité et d'hygiène.

Les aires de présentation destinées à accueillir les déchets urbains dans leurs contenants, le jour de la collecte, doivent être directement accessibles depuis l'espace public.

ARTICLE UC.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé par la loi ALUR de mars 2014.

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

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies publiques et privées ainsi qu'à toute emprise publique hors voirie, existantes ou futures.

Dans le cas de lotissement ou de permis de construire valant division (code de l'Urbanisme), elles s'appliquent à l'égard des voies internes à l'opération.

Elles ne s'appliquent pas :

- Aux piscines non couvertes,
- Aux terrasses non couvertes de plain-pied avec le rez-de-chaussée,
- Aux voies internes des opérations d'ensemble autre que le lotissement ou le permis de construire valant division,
- Aux couvertures des sous-sols à condition d'être remblayées sans présenter de talus à forte pente et traitées en espaces verts plantés et engazonnés,
- Elles peuvent ne pas s'appliquer aux constructions et ouvrages en sous-sols, de type parking souterrain, rampe d'accès, ainsi qu'à leurs émergences techniques.

Toutes les constructions doivent s'implanter en retrait de l'alignement.

Ce retrait est fixé à un minimum de **10 mètres** par rapport à la limite de l'emprise de la voie **RD14 et RD20**.

Ce retrait est fixé à un minimum de **5 mètres** par rapport à la limite de l'emprise de **toute autre voie autre que la RD14 et RD20**, dans ce cas, lorsqu'un terrain est entouré de plusieurs voies, un seul retrait sera imposé et sera fixé par rapport au recul le plus important, dans ce cas l'autre recul sera fixé à 3 mètres minimum.

Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de **2 mètres** de toutes limites d'emprise publique et voie privée; distance mesurée au bord du bassin.

Le retrait pourra être diminué lorsqu'il est lié à l'extension de constructions déjà existantes.

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

Dans le cas de lotissement ou de permis de construire valant division (code de l'Urbanisme), cette règle s'applique par rapport aux limites de l'unité foncière de l'opération ainsi que par rapport aux limites des lots.

Elles ne s'appliquent pas :

- Aux terrasses non couvertes de plain-pied avec le rez-de-chaussée,
- Aux couvertures des sous-sols à condition d'être remblayées sans présenter de talus à forte pente et traitées en espaces verts plantés et engazonnés,
- Elles peuvent ne pas s'appliquer aux constructions et ouvrages en sous-sols, de type parking souterrain, rampe d'accès, ainsi qu'à leurs émergences techniques.

Les constructions principales doivent être édifiées à une distance des limites séparatives au moins égale à **la demi hauteur du bâtiment sans être inférieure à 3,5 mètres**.

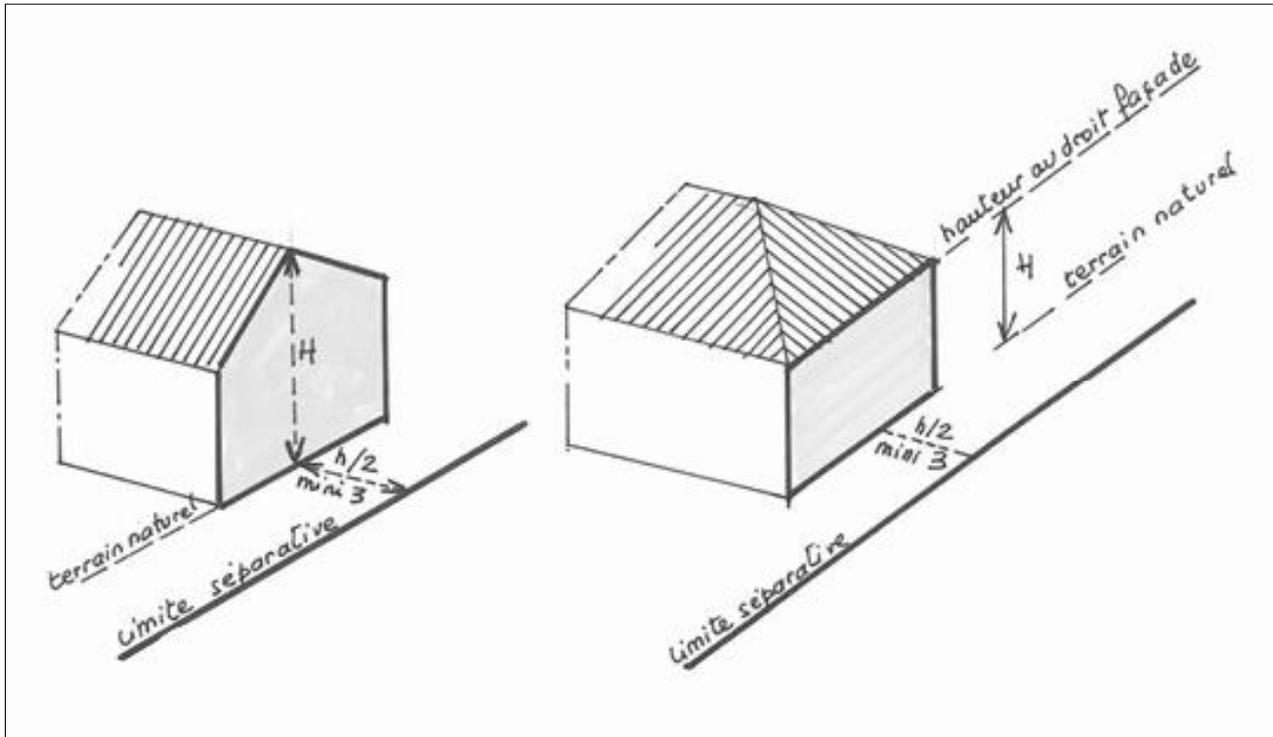
Les piscines non couvertes doivent être implantées, à une **distance minimale de 2 mètres** de toute limite parcellaire; distance mesurée au bord du bassin.

Les constructions à usage d'annexe, dont la hauteur à sablière ne dépasse pas 2,5 mètres sont autorisées en limites séparatives, dans la mesure où leur longueur développée sur ces limites séparatives ne dépasse pas 6 mètres. Ceci n'est applicable qu'une seule fois par unité foncière. Si la construction d'annexe est implantée en angle de parcelle, les murs implantés sur ces deux limites séparatives ne pourront être qu'un mur pignon et/ou un mur ne comportant exclusivement qu'une sablière. Si la construction d'annexe est couverte en toiture terrasse, l'implantation en limite séparative est autorisée à condition que la hauteur mesurée sur l'acrotère au droit de la limite séparative et par rapport au point le plus bas du terrain naturel n'excède pas 2,50 mètres.

L'implantation de toutes les constructions en limite de cours d'eau, ruisseau ou de fossés d'irrigation non situés en bordure d'une voie publique est autorisée à condition de respecter une distance minimale de 7 mètres par rapport à leurs limites d'emprises (crête de la berge), cette distance sera portée à 15 mètres en limite de ruisseau comme celui de Paule, du Grés et du Girou ... excepté pour les piscines non couvertes, où cette limite minimale reste à 7 mètres.

A la date d'approbation du présent PLU, les aménagements, agrandissements, surélévations ou extensions des constructions existantes, déjà implantées à une distance de la limite séparative inférieure à 3,5 mètres, pourront être admis à condition que cela ne diminue pas le recul existant.

Schémas de principe n° 4 et 5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives



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

Toutes les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être séparées par une **distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé sans pouvoir être inférieure à 7 mètres**. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes, aux piscines et à l'aménagement de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU.

Il est à noter que, ne sont pas réputés comme contigus, et sont donc considérés comme distincts, deux bâtiments réunis par un simple élément architectural, un auvent ou un passage même couvert.

ARTICLE UC.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Dans le cas d'un lotissement ou de permis de construire valant division sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'emprise au sol est calculée lot par lot.

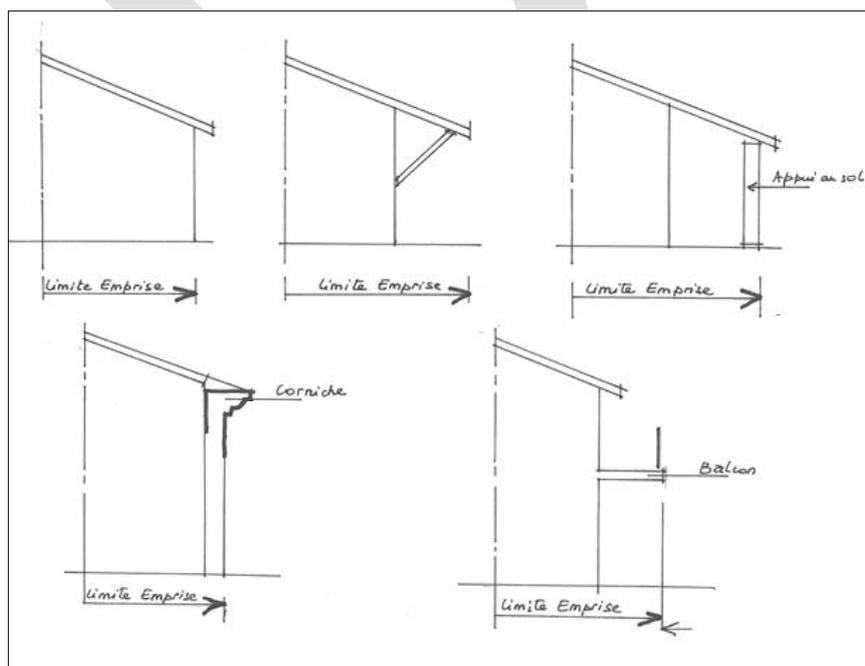
Ne sont pas comptées dans l'emprise au sol, sauf disposition contraire figurant dans le Plan de Prévention des Risques Inondation :

- Les terrasses non couvertes de plain-pied avec le rez-de-chaussée,
- Les couvertures des sous-sols (dalles, toits terrasse) pourront ne pas être comptées dans l'emprise au sol à condition d'être remblayées sans présenter de talus à forte pente et traitées en espaces verts plantés et engazonnés,
- Les débords de toitures,
- Les balcons ne comportant pas d'appui sur le sol (poteaux),
- Les piscines non couvertes.

En secteur UCa, l'emprise au sol des constructions sur des terrains desservis par le réseau d'assainissement ne doit pas excéder 20% de la superficie totale de l'unité foncière, et 10% dans le cas contraire.

En secteur UCb, l'emprise au sol des constructions sur des terrains desservis par le réseau d'assainissement ne doit pas excéder 15% de la superficie totale de l'unité foncière, et 10% dans le cas contraire.

Schéma de principe n°6 : emprise au sol



ARTICLE UC.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, au pied des constructions jusqu'au niveau de la panne sablière (au-dessus de la sablière) pour les toitures traditionnelles, ou le cas échéant, jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère pour les toitures terrasses ou similaires.

Le terrain naturel est mesuré à partir du point le plus bas, situé au droit de la construction.

La hauteur des constructions mesurée telle que mentionnée dans les alinéas ci-dessus, ne doit pas excéder 5,5 mètres.

Au-delà d'une bande de 25 mètres comptée parallèlement à l'emprise de la voie publique, cette hauteur mesurée ne doit pas excéder 3,5 mètres.

Au droit de la limite séparative, la hauteur maximale des murs pignons ne pourra pas excéder 2,50 mètres mesurés sur sablière par rapport au point le plus bas du terrain naturel.

Au droit de la limite séparative, la hauteur maximale du mur comportant exclusivement une sablière ne pourra pas excéder 2,50 mètres mesuré par rapport au point le plus bas du terrain naturel.

Dans tous les cas la hauteur maximale de la construction (point le plus haut de la construction) ne pourra excéder 7,5 mètres.

Des hauteurs différentes pourront être admises uniquement dans le cas de la restauration ou de la reconstruction à l'identique de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU ne respectant pas à l'origine les règles de hauteur ci-dessus.

Schéma de principe n°7 : une charpente traditionnelle

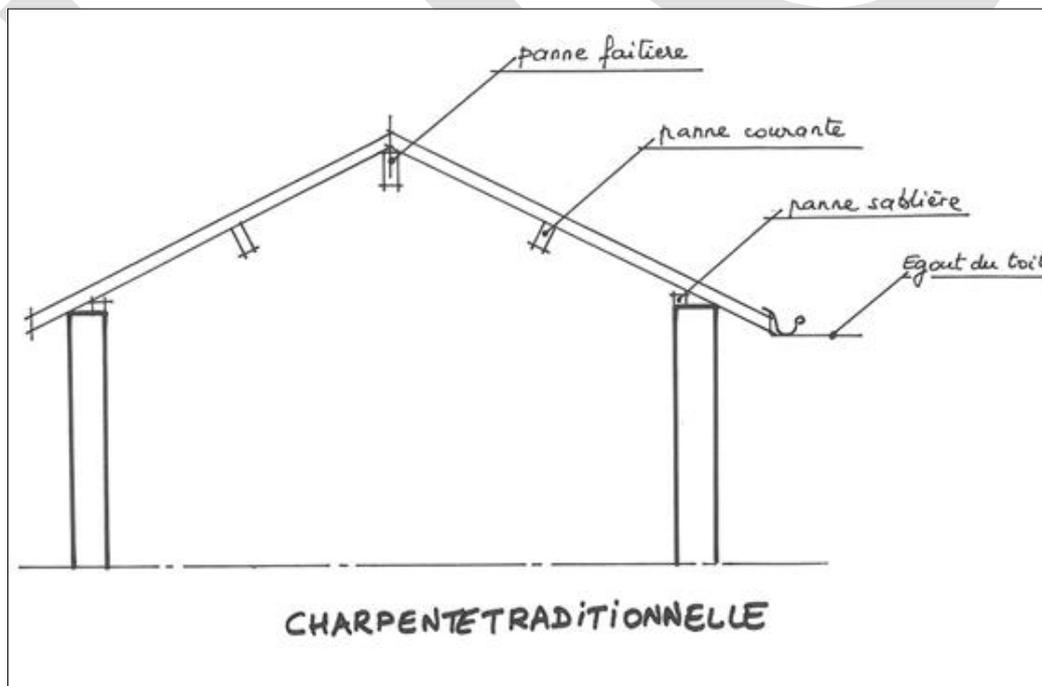


Schéma de principe n°8 : Un plancher toit terrasse

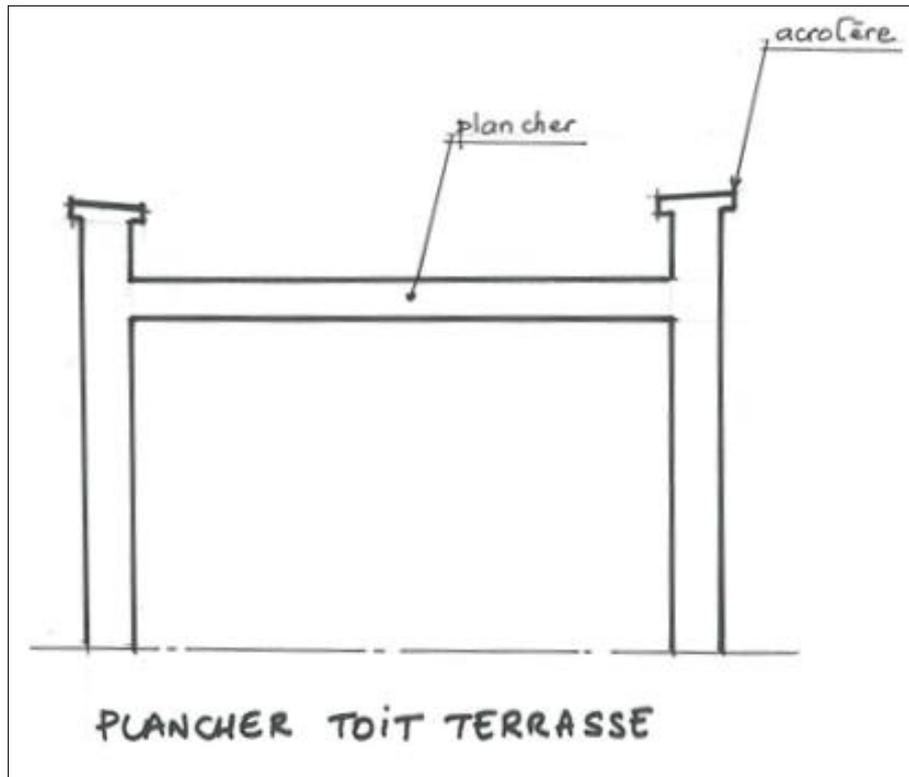
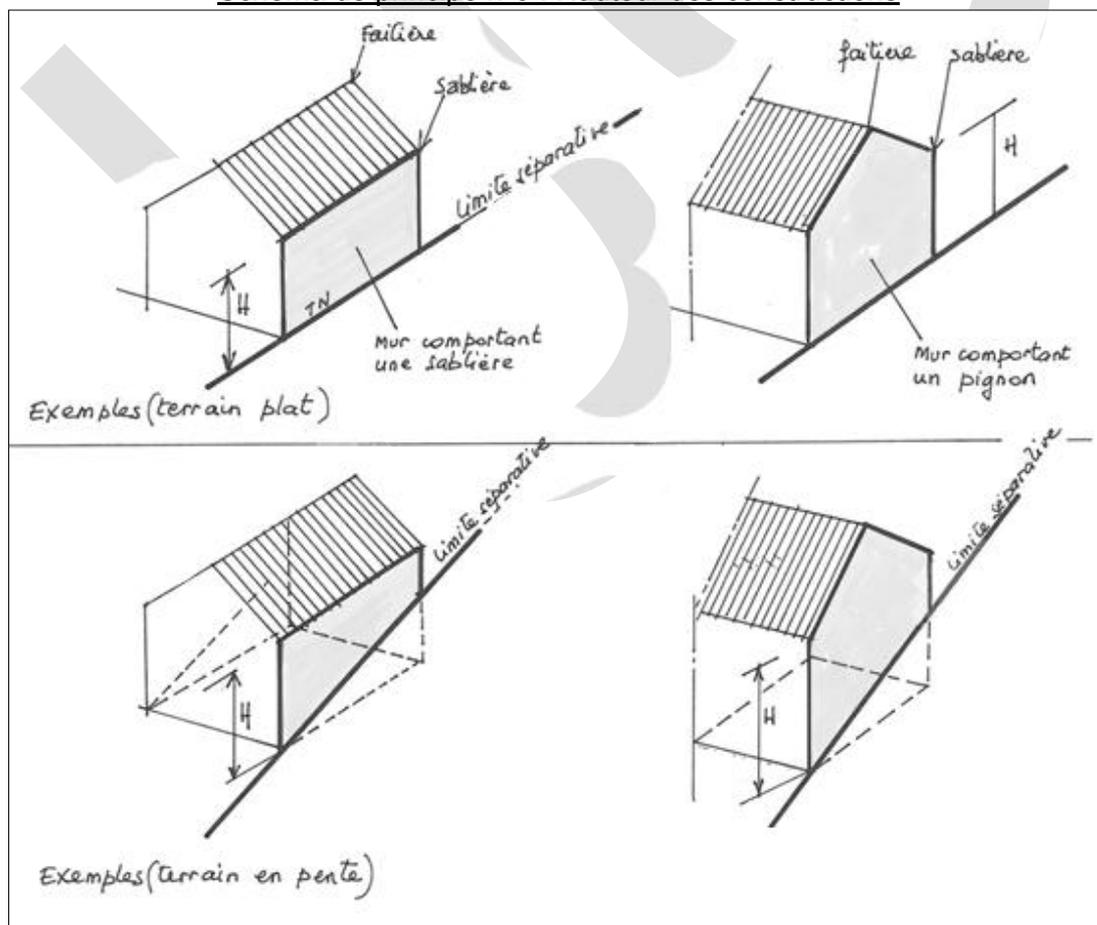


Schéma de principe n°9 : Hauteur des constructions



ARTICLE UC.11 - ASPECT EXTERIEUR

Principes généraux

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants. Tous les aménagements et constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager. Les architectures typiques étrangères à la région sont interdites.

L'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant la réduction des gaz à effet de serre ou retenant les eaux pluviales doit être déterminée dans un souci d'esthétique en application des dispositions réglementaires en vigueur.

Toute imitation de matériaux : fausse pierre, moellons, fausse brique, faux bois, faux pans de bois, faux colombages, est interdite.

L'utilisation de couleurs vives ne peut être faite que de manière limitée pour accompagner les tonalités des matériaux qui doivent dans tous les cas dominer.

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts sont interdits.

Toitures – Couvertures

Les différents types de toitures suivantes sont autorisés :

- Les toitures traditionnelles doivent être constituées de tuiles Canal, Romane ou similaires, ayant une pente du toit comprise entre 30% et 35%,
- Les toitures plates ou en terrasse végétalisées ou pas sont autorisées pour les constructions contemporaines ou bioclimatiques.

Les possibilités suivantes sont autorisées sous certaines conditions :

- Les fenêtres de toit dans la pente de la toiture ou le puits de jour,
- Les installations de systèmes domestiques solaires thermiques et/ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable à condition qu'ils demeurent compatibles avec l'architecture du bâtiment, sur tout ou partie du toit,
- En toiture traditionnelle, les installations solaires doivent être posées parallèlement à la pente du toit,
- En toiture plate, les installations solaires doivent être posées le plus discrètement possible,
- Les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins...) et de la façon la plus discrète possible et en respect des normes en vigueur, notamment sonores... Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et non saillants sur l'emprise publique,
- Les paraboles et antennes de toit devront être le moins possible visibles depuis l'espace public, et leur implantation sur les loggias et balcons est interdite,
- Pour les constructions d'annexes liées à l'habitat (garage, abri de jardin) et vérandas, d'autres matériaux de couverture sont autorisés avec des pentes différentes (excepté la tôle ou les plaques en fibrociment) ceci sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement et que l'ensemble soit en harmonie avec le bâtiment principal d'habitation.

Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU, ou du remplacement de la couverture existante, il pourra être utilisé le même matériau que celui de la couverture de la construction existante. Les équipements collectifs sont non réglementés.

Clôtures sur les limites séparatives et sur voie

Les prescriptions ci-après ne s'appliquent que pour les clôtures à l'alignement.

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Si les clôtures sont réalisées, elles doivent respecter les règles ci-dessous :

- Etre édifiées à l'alignement des voies sauf contrainte technique,
- Etre composées soit d'un mur plein enduit sur les deux faces, soit de grille, de grillage ou d'un assemblage bois ... avec une hauteur maximale de l'ensemble de 1,70 mètre,
- Etre composées soit un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, barreaudage en bois...), avec une hauteur maximale de l'ensemble de 1,70 mètre,
- Il est interdit de laisser à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement assorti à la teinte du bâtiment principal,
- La finition doit être exécutée dans un délai d'un an maximum,
- Etre composées en haies vives doublées ou non d'un système de claire-voie (grille, grillage) avec une hauteur maximale de 1,70 mètre,
- En zone inondable, les clôtures devront être hydrauliquement transparentes ; s'il y a un soubassement, il ne devra pas dépasser 40 cm de hauteur, avec une hauteur maximale de l'ensemble de 1,50 mètre.

Pylônes, paratonnerres, antennes, coupôles...

Leur implantation doit être déterminée dans un souci d'esthétique par leurs formes, leurs couleurs et leurs dispositions et être le moins visible possible depuis l'espace public, à l'exception des ouvrages publics d'infrastructure ou de superstructure.

S'agissant des installations de télécommunications (antennes, faisceaux hertzien, installations techniques.....), celles-ci devront faire l'objet d'une intégration paysagère particulière. En cas d'impact important sur le paysage naturel ou urbain, elles pourront être refusées sauf s'il est démontré que l'implantation envisagée est nécessaire à l'accomplissement de ce service d'intérêt collectif.

Les logements collectifs devront prévoir une installation d'antennes collective afin d'éviter la multiplication des antennes individuelles en façade du bâtiment.

ARTICLE UC.12 - STATIONNEMENT

Les dispositions du présent article s'appliquent:

- aux constructions nouvelles soumises a permis ou à déclaration préalable (construction nouvelle, extension ou surélévation),
- aux changements de destination, aux changements d'affectation,
- ainsi qu'aux permis d'aménager.

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

Dans le cas d'un projet de construction comportant plusieurs affectations liées à la destination principale de ladite construction, le calcul des places de stationnement exigibles pourra se faire uniquement au regard de la destination principale de cette construction.

Dans certain cas, le projet devra prendre en compte la livraison et le transport de marchandises, étant précisé que les espaces y étant affectés peuvent être situés sur le domaine public.

La surface minimum à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 m² avec comme dimensions minimales de 2,50 mètres x 5 mètres, auquel s'ajoute aussi l'espace nécessaire à la circulation des véhicules (bande de circulation de 3 mètres minimum, de rayon de braquage ...).

La règle de calcul du nombre de stationnement est basée sur la surface de plancher entamée. Afin d'assurer un stationnement qui correspond au besoin des occupations du sol, il sera exigé au minimum les places de stationnements suivantes :

Type de construction	Stationnement des véhicules motorisés	Stationnement des vélos et deux roues motorisés
Habitation Individuelle (avec un ou plusieurs logements, sans maximum)	Il sera exigé pour chaque logement un minimum d'une place de stationnement par tranche de 50 m ² de surface de plancher du logement, avec un minimum de 2 places par logement.	Non obligatoire, mais possible.
Opérations d'ensemble (lotissement ou permis groupé)	Il sera exigé pour chaque logement un minimum d'une place de stationnement par tranche de 50 m ² de surface de plancher du logement, avec un minimum de 2 places par logement. En plus, il sera exigé de réaliser sur la partie accessible à l'ensemble des occupants de l'opération, un minimum de 1,5 place par logement.	Non obligatoire, mais possible.
Habitation collective	Il sera exigé pour chaque logement un minimum d'une place de stationnement par tranche de 30 m ² de surface de plancher du logement, avec un minimum de 2 places par logement. En plus, il sera exigé de réaliser sur la partie accessible à l'ensemble des occupants de l'opération, un minimum de 1,5 place par logement.	Il est exigé au minimum une aire de stationnement couverte de 1,5m ² par place à raison de : 1 place pour 120m ² de surface de plancher entamée à partir d'une opération regroupant au minimum 400m ² de surface de plancher, réservée au stationnement des 2 roues.
Commerce, Artisanat, Hôtel, Restaurant, Bureau, Profession libérale ...	<p>Bureaux : Il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.</p> <p>Commerce : Pour les commerces de plus de 100 m² de surface de plancher réservée à la vente ou à l'accueil du public, il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher affectée à la vente ou à l'accueil du public. Cette règle s'applique par rapport à chaque unité individualisée de surface de vente et non à la somme des surfaces commerciales d'une opération. En l'absence de précision sur la surface réservée à la vente ou à l'accueil du public ou sur la consistance des locaux, le calcul se fait sur la totalité de la surface de plancher des locaux commerciaux.</p> <p>Pour les restaurants de plus de 100 m² de surface de plancher, il est exigé une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant étant précisé que sont prises en compte dans ce calcul et à hauteur de 50%, les surfaces de terrasse extérieure.</p> <p>Artisanat/ Profession libérale : Le nombre de places est fixé en fonction de la nature des activités, du fonctionnement de l'établissement (personnel, réception du public, etc.) et de la localisation de l'établissement.</p> <p>Hébergement hôtelier : Il est exigé une place de stationnement par chambre.</p>	<p>Pour les constructions à usage de commerces ou recevant du public de plus de 100 m² de surface de plancher, une surface équivalente à 12,5 m² sera réalisée et réservée au stationnement des 2 roues.</p>
Services publics et d'intérêt collectif	Des places de stationnement seront exigées, leur nombre sera déterminé en fonction de la nature, du fonctionnement et de la localisation de l'équipement	Des places de stationnement et réservée aux roues. seront exigées, leur nombre sera déterminé en fonction de la nature, du fonctionnement et de la localisation de l'équipement.

En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

La règle applicable aux établissements ou constructions non prévus ci-dessus est celle concernant ceux auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Le nombre de places réservées aux personnes à mobilité réduite devra être conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE UC.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Principes généraux

Dans le cas d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, le calcul du nombre de plantation ou de surface exigée est calculée lot par lot.

Pour le calcul du nombre de plantation ou de surface exigée, l'arrondi au nombre entier supérieur sera appliqué. Toutes les indications du nombre de plantation indiquées ou de surface collective ou verte à créer est minimum, tout ajout sera fortement apprécié.

Dans le secteur UCa, au moins 30% de la superficie de la parcelle (partie privative d'un lot) doit être en pleine terre.

Dans le secteur UCb, au moins 40% de la superficie de la parcelle (partie privative d'un lot) doit être en pleine terre.

En zone inondable, au moins 50% de la superficie de la parcelle (partie privative d'un lot) doit être en pleine terre.

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si son revêtement est perméable, c'est-à-dire qu'il doit pouvoir recevoir des plantations. Les aires de stationnement ainsi que leurs accès sont exclus de ces surfaces de pleine terre.

Plantations

Les arbres de haute tige et de haute futaie existants devront être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes.

Le choix des plantations et essences arbustives utilisées pour les espaces verts et les clôtures devra être puisé prioritairement dans la flore régionale, et être proportionné à la taille des terrains qui les supportent lorsqu'ils auront atteint leur plein développement. Les plantations de thuyas (haies), conifères, lauriers palme, d'usage courant dans l'habitat traditionnel, sont à modérer ou à éviter au profit d'essences locales.

En raison de la gêne qu'elles procurent en milieu urbain, les essences suivantes sont à proscrire :

- Peuplier Sterocaryas et Saules en raison de leur enracinement superficiel provoquant des désordres sur les voies, présence envahissante de chatons, graines allergène,
- Muriers à fruits ou tous autres arbres portants des fruits provoquant des tâches ou fruits à odeur désagréable ou portants des épines,
- Sphoras, Chêne d'Amérique et Tulipiers ou tout autre arbre à bois cassant ou risque fort de chute de branches.

Plantation pour les habitations individuelles

Une nouvelle plantation d'arbre de haute tige ou de haute futaie au minimum doit être faite pour 300m² de terrain constructible.

Plantation pour les opérations d'ensemble (lotissement, collectif)

Lors de la création de voirie, il sera exigé des plantations arbres de haute tige ou de haute futaie le long des voies de circulation avec un minimum d'un arbre tous les 15 mètres :

- sur un des côtés minimum de la chaussée pour les voies à sens unique,
- sur les deux côtés de la chaussée pour les voies à double sens.

Pour les collectifs, il sera aussi demandé pour les aires de stationnement non couvertes de planter un arbre de haute tige ou de haute futaie minimum pour 2 emplacements de stationnement, sans empiéter sur la surface de stationnement ou les trottoirs. Ces zones peuvent aussi comporter des abris, pergolas ou des haies servant également à diminuer l'impact visuel du stationnement dans le paysage.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 400 m² de surface de plancher, il sera demandé :

- que **15% au moins** de la superficie de l'unité foncière (opération globale) soit aménagé en espaces collectifs accessibles à l'ensemble de l'opération et de nature à permettre la détente, le repos ou le jeu. Sont non compris pour le calcul de cette surface : la voirie, les aires de stationnement, les bassins de rétention des eaux de pluie. Toutefois, ces derniers pourront être assimilés aux espaces collectifs pour leur partie non en eau permanente, à condition qu'ils soient paysagés et que cette partie soit utilisable et accessible pour la promenade, ces espaces devant être d'un seul tenant,
- un minimum d'une plantation d'arbres de **haute tige ou de haute futaie pour 100m²** d'espaces collectifs à créer, devra être à réaliser,
- de **créer des voies douces paysagées** de 3 mètres minimum de large, ces cheminements seront obligatoirement maillés aux cheminements existants ou futurs. Ces chemins seront aménagés à leurs extrémités de façon à obstruer les circulations motorisées.

ARTICLE UC.14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé par la loi ALUR de mars 2014.

ARTICLE UC.15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

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

Les équipements et réseaux prévus dans le cadre des opérations d'ensemble ne doivent pas entraver la mise en place ultérieure d'un réseau de communication électronique.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble dont l'unité foncière est supérieure à 400 m² de surface de plancher, il sera imposé en accord avec la Communauté de Communes du Frontonnais, la pose de fourreau permettant l'installation ou le passage de futurs réseaux de communication électronique.