

## RÉVISION "ALLÉGÉE" N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

*Pour le classement d'une parcelle en secteur UAa sur le village en vue de la réalisation d'une aire de stationnement*

### Dossier de concertation

### 3. REGLEMENT



	Prescription	Arrêt	Mise à l'enquête	Approbation
Elaboration du PLU	18 / 11 / 2011	21 / 06 / 2013	14 / 10 / 2013	20 / 02 / 2014
Révision "allégée" n°1	20 / 06 / 2014	24 / 09 / 2014	04 / 11 / 2014	22 / 12 / 2014
Révision "allégée" n°2	02 / 10 / 2020			
Révision "allégée" n°3	02 / 10 / 2020			

## ZONE UA

### DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

Cette zone correspond au centre historique de la commune de Saint-Christol.

Il s'agit d'une zone urbaine dense, ancienne, où les bâtiments sont les plus souvent construits en ordre continu le long des voies.

L'équilibre de la diversité des fonctions urbaines (habitat, services, commerces, équipements publics...), le patrimoine historique et culturel doivent être préservés au sein de cette zone.

Ce souci de préservation ne doit en aucun cas empêcher l'adaptation du tissu urbain aux exigences du mode de vie contemporain.

Les petites activités économiques, artisanat d'art ou de métiers et commerces de proximité peuvent y trouver leur place, en complément de celles existantes dans la mesure où elles n'apportent pas de nuisances, (bruits, odeurs, ...) par rapport à la vocation d'habitat dominante.

D'une façon générale, l'aménagement, le changement d'affectation, l'extension des constructions existantes et les constructions nouvelles doivent s'inscrire dans le cadre de l'enveloppe générale du village. Le concepteur doit s'inspirer de la typologie des constructions existantes. Les concepts architecturaux retenus seront d'intégration et d'accompagnement au niveau des volumes, des toitures, des ouvertures, du choix des matériaux, des menuiseries, des ferronneries,... Il en sera de même pour les aménagements extérieurs.

L'objectif consiste également à préserver le caractère pittoresque du village, de son tissu bâti dense mais également celui des espaces libres publics et privés.

Elle comprend :

- Le secteur UAa qui inclut notamment l'ancienne maison de retraite, qui fait l'objet de dispositions particulières. Le réaménagement de ces locaux sont strictement encadrés et ne doivent pas générer de nuisance pour le bourg ancien.

- Le secteur UAb dans lequel la hauteur des constructions est limitée à 4,50 mètres pour préserver les perceptions visuelles sur le village.

Pour la prise en compte des dispositions spécifiques pour la mise en oeuvre du grenelle: se reporter aux dispositions générales

Pour la DECI, prise ne compte des risques naturels et de la gestion du pluvial, se reporter aux annexes au règlement.

### ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes constructions ou installations dont la destination ou l'usage n'est pas compatible avec la vocation urbaine de la zone ou du secteur concerné et non visées à l'article 2, notamment :

Dans l'ensemble de la zone sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage d'entrepôt sauf celles admises à l'article UA2,
- Les installations classées, sauf celles admises à l'article UA2,
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
  - parcs d'attractions,
  - dépôts de véhicules,
  - garages collectifs de caravanes,
  - les carrières,
  - les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
  - le stationnement des caravanes, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et le camping hors des terrains aménagés.

- Les exploitations de carrières et les affouillements et exhaussements de sols nécessitant une autorisation au titre de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme et qui ne sont pas nécessaires à l'exécution d'une autorisation du droit des sols.

## **ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

**Dans la zone UA**, sont autorisées les constructions et les installations qui ne sont pas interdites à l'article UA-1 ci-dessus et sous respect des indications des annexes relatives à la prise en compte des risques naturels le cas échéant.

- Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées à conditions de respecter les dispositions mentionnées :
  - l'aménagement, extensions... des constructions à usage d'entrepôt existantes sous réserve de ne pas aggraver les nuisances ou les inconvénients qu'elles présentent et dans la limite de 300m<sup>2</sup> de surface de plancher,
  - Les dispositifs liés à la production d'énergie solaire, à condition d'être installés en toiture et d'être intégrés à la pente du toit.
  - Les installations classées nouvelles ou extension-rénovation... soumises à déclaration ou à autorisation sont admises sous les deux conditions cumulées suivantes :
    - à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone, tels que drogueries, boulangeries, laveries, chaufferies d'immeubles, parcs de stationnement, postes de peinture, dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations-service, centrales de climatisation, etc., ou qu'elles soient nécessaires au maintien de la qualité de l'eau.
    - à condition que soient mises en oeuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.
  - les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions autorisées ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
  - Les constructions ou installations y compris classées nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et aux services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs traitement des déchets, etc.) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux.

**Dans le secteur UAa**, seuls sont autorisés l'aménagement, l'extension des constructions existantes, dans la mesure où il s'agit de la reconversion de l'ancienne maison de retraite, et ce pour les destinations suivantes:

- d'habitat
- de commerces dont la surface de vente ne doit pas excéder 300 m<sup>2</sup>,
- d'artisanat,
- de bureaux et de services.

Toute nouvelle construction est proscrite, hormis les dépendances à venir.

**Les aires de stationnement nécessaires à la reconversion de l'ancienne maison de retraite sont autorisées.**

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

Accès : L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Le long des routes départementales, les accès directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Voirie :

En tout état de cause, les voies ou les rues, nécessaires aux constructions et installations nouvelles, doivent avoir des caractéristiques techniques et des traitements qui doivent être en harmonie avec le caractère actuel du village et des hameaux.

La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs, stationnements, pistes cyclables ou cheminements indépendants et séparés de la voie).

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.

#### **ARTICLE UA 4 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

##### **EAU POTABLE**

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

DECI : Toute construction ou installation doit comporter une défense extérieure contre l'incendie assurée par des poteaux d'incendie de dimensions et de débit suffisants, adaptés aux risques encourus, raccordés sur une canalisation du réseau public et accessible par une voie praticable aux véhicules de secours.

La DECI doit être assurée par un hydrant dont le débit est fixé à 60m<sup>3</sup>/h pendant minimum 2h et implanté à moins de 150m de la construction.

Les règles techniques pour la défense extérieure contre l'incendie sont fixées par l'autorité compétente, il convient de les prendre en compte au moment des autorisations du droit des sols.

Se reporter à l'annexe au règlement.

##### **ASSAINISSEMENT**

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement sera de type séparatif. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

##### Eaux usées

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement. 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 que ces effluents doivent présenter pour être reçus.

En cas de contre-pente, un système de relevage devra permettre le déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement.

Le rejet des eaux de vidange de piscines dans le réseau collectif d'assainissement est interdit en application du décret n° 94-469 du 3 juin 1994.

##### Eaux pluviales

###### Gestion des eaux pluviales collectives:

Chaque opération d'aménagement doit comporter une étude permettant d'assurer la gestion des eaux pluviales de façon collective, en considération, de l'imperméabilisation des sols engendrée par l'opération d'urbanisme.

Leur rejet vers le milieu récepteur ne doit pas excéder celui constaté avant aménagement et en tout état de cause celui défini par la réglementation en vigueur.

###### Gestion des eaux pluviales privées:

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire elles doivent être dirigées sur le propre terrain du propriétaire, à défaut de terrain, vers la voie publique.

Les pétitionnaires devront mettre en place avant rejet dans le milieu récepteur des dispositifs:

- favorisant la rétention/infiltration des eaux pluviales à la parcelle, quand celle-ci est techniquement possible.
- permettant l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau public de collecte et/ou au réseau de mayres et fossés d'écoulement existants.
- nécessitant des mesures de limitation des débits évacués vers le réseau public de collecte et/ou au réseau de mayres et fossés d'écoulement existants.

S'ils ne sont pas enterrés, ces dispositifs devront faire l'objet d'un traitement urbain et paysager conformément aux dispositions de l'article 13 du règlement.

Les toitures doivent être obligatoirement dotées de gouttières.

Se reporter à l'annexe eaux pluviales pour prendre en compte les dispositions relatives au projet.

### **ELECTRICITE**

Sur l'ensemble de la zone, et sauf cas d'impossibilité technique, le réseau moyenne tension doit être réalisé en souterrain. Sauf cas d'impossibilité technique, la distribution en énergie électrique basse tension doit être réalisée par câble souterrain ou par câble isolé pré-assemblé ou posé. Les compteurs doivent être encastrés dans les murs et ne pas former une protubérance sur les façades visibles de la voie publique.

### **TELECOMMUNICATIONS**

Sur l'ensemble de la zone, les branchements aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain ou de façon non apparente sur la voie publique.

### **GAZ**

Sur l'ensemble de la zone, les logettes de desserte et de captage devront être encastrées dans les murs.

## **ARTICLE UA 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non règlementé

## **ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

A défaut d'indication figurant au plan, sur l'ensemble de la zone, les constructions devront être implantées à l'alignement des voies et des emprises publiques.

Ces dispositions ne sont pas exigées :

- pour les aménagements et extensions de bâtiments existants à condition de ne pas réduire le recul existant
- pour les constructions mitoyennes de bâtiments déjà édifiés en retrait de l'alignement, celles-ci peuvent être édifiées pour tout ou partie en prolongement de ces bâtiments.
- pour les piscines, qui devront être implantées à une distance de 1 m minimum des voies (publiques ou privées).

Sous réserve de l'accord du propriétaire de la voirie, les nouvelles saillies sur l'alignement ne sont autorisées que sur les voies d'une largeur supérieure à 6 m. Elles ne peuvent être situées à moins de 5,50 m au-dessus du sol et avoir plus de 0,80m de profondeur.

Les saillies sur les reculements sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas 0,80 m et qu'elles soient situées à 3,50 m au moins du sol fini.

Extension et aménagement de saillies sur l'alignement existantes à la date d'approbation du PLU (telles que transformation de balcons en loggia) dont les dimensions ne respecteraient pas les règles ci-dessous et sous réserve de l'accord du propriétaire de la voirie :

- les saillies sur l'alignement des voies communales sont admises à condition qu'elles ne dépassent pas 0,80 mètre et qu'elles soient à 3,50 m minimum au-dessus du sol fini.
- les saillies sur l'alignement des voies départementales et nationales sont admises à condition qu'elles ne dépassent pas 0,80 m et qu'elles soient à 5,50 m minimum au-dessus du sol fini.

## **ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Sur l'ensemble de la zone, les constructions doivent être édifiées d'une limite latérale à l'autre.

Pour assurer cette continuité, l'immeuble à construire peut enjamber un passage ou être relié à la limite latérale par des éléments maçonnés intermédiaires : mur, annexe, cellier, garage. Si par application de l'article UA 6, une construction s'établit en recul de l'alignement, l'épaisseur constructible de 15 mètres recule d'autant dans la mesure où les prospects en fond de parcelle peuvent être respectés sans adaptation.

Si ces limites sont éloignées de plus de 15 m, on pourra appuyer la construction sur une seule des 2 limites ; en ce cas, la largeur de la marge d'isolement doit être au moins égale à la demi-hauteur de la construction avec un minimum de 4 m.  
Ces règles ne s'appliquent pas à l'aménagement d'un bâtiment existant.

Dans le cas où il y a impossibilité technique ou architecturale de les intégrer ou de les accoler à la construction principale, les bâtiments annexes doivent être établis soit en limite de propriété, soit à une distance de 4 m des limites séparatives.

Les piscines devront être implantées à une distance de 1m minimum des limites séparatives.

Au-delà d'une profondeur de 15 mètres depuis l'alignement des voies ou espaces publics, peuvent être édifiées des constructions annexes de l'habitation, le long des limites séparatives des parcelles, sous réserve que leur hauteur n'excède pas 3,50 m par rapport au niveau du sol naturel du fond servant.

Des adaptations aux dispositions ci-dessus, peuvent être accordées lorsque le projet de construction intéresse un ensemble de parcelles ou une parcelle de grande longueur de front sur rue. Dans ce cas, il peut être imposé une implantation sur l'une des deux limites latérales.

Les constructions pourront être implantées à des distances moindres que celles définies ci-dessus, avec un minimum de 4m lorsque les propriétaires voisins, par acte authentique s'obligent réciproquement à créer une servitude de cour commune propre à respecter les règles ci-dessus. En l'absence d'accord amiable, il pourra être fait application des dispositions de l'article R-451-1 du Code de l'Urbanisme.

Sont exclus de ces règles de recul les éléments d'architecture suivants :

- les marquises de petites dimensions,
- les escaliers extérieurs accédant au rez-de-chaussée et sas d'entrée,
- les corniches,
- les débords de toit.

L'ensemble des dispositions du paragraphe précédent ne s'applique pas lorsque :

- il s'agit de l'aménagement des constructions dans les volumes existants (1).
- il s'agit de la reconstruction d'un bâtiment vétuste ou en ruine.

(1) La Surface de Plancher, la construction ou les volumes existants sont pris en référence à la date d'approbation du PLU.

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

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal. Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces habitables prenne jour sur cette façade.

## **ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non règlementé

## **ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Sur l'ensemble de la zone, la hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder 10 mètres. Cette limite ne s'applique pas pour l'aménagement et l'extension de bâtiments existants dépassant cette hauteur. Pour ceux-ci, la hauteur initiale ne doit pas être augmentée après travaux.

Les façades doivent s'établir sous l'enveloppe générale des toitures de la zone UA. Dans tous les cas la hauteur sera limitée à celle des immeubles voisins.



La hauteur des murs de clôture longeant les voies de desserte ou de transit ne doit pas être supérieure à 1,60 mètre par rapport au niveau de la chaussée.  
Les murs de soutènement ne doivent pas excéder la hauteur du terrain naturel qu'ils supportent.

**Dans le secteur UAb**, la hauteur des constructions est limitée à 4,50 mètres au faîtage.

## **ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Tous les bâtiments sont concernés par les dispositions du présent article, aussi bien les constructions nouvelles que les aménagements ou restaurations.

Le Permis de Construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Art. R.111-21 du Code de l'Urbanisme).

### **1 - Adaptation au terrain – Insertion dans le site**

Chaque construction ou opération d'aménagement ou de la construction doit s'intégrer dans son environnement et la topographie particulière des lieux

Les travaux de terrassement pour l'aménagement des terrains ou la construction de bâtiments devront rester compatibles avec le site et seront limités au strict nécessaire.

### **2 - Aspect des constructions**

Il s'agit de préserver le patrimoine historique et culturel tout en permettant les pratiques d'un mode de vie contemporain et la mise en œuvre de solutions architecturales conduisant à maîtriser et à économiser l'énergie et développer celles renouvelables sous conditions du respect des dispositions ci-après.

En complément des exigences de simplicité de volume et de bonne adaptation au terrain, les règles fixées aux paragraphes ci-après tendent à préserver l'unité des constructions tant dans leur aspect que dans les matériaux utilisés.

Elles doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec l'harmonie du paysage ou des perspectives. Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction véritable (par pastiche décoratif ou folklorique).

Le volume principal doit préférentiellement être implanté parallèlement à l'alignement, avec le faîtage parallèle à la voie.

La construction d'un étage en retrait par rapport à la façade principale du bâtiment est interdite.

Les locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toiture.

### **3 - Eléments de constructions**

Au titre de la conservation de l'aspect du village historique les dispositions suivantes sont retenues.  
La pierre apparente, est un traitement moderne, postérieur à la seconde guerre mondiale. Il est impératif de rendre une façade ancienne déjà enduite, voire le cas échéant, restituer, l'enduit sur les façades qui l'ont été anciennement, lors de tout projet de construction.

La pierre rejointée pourra éventuellement être maintenue sur les pignons ou les bâtiments utilitaires.

Dans les secteurs UAa, le recours à la pierre de taille est autorisé de façon à assurer une cohérence de l'aspect des constructions.

- Façades construction à usage d'habitation
  - Composition

La composition verticale des façades doit être marquée par l'ordonnement des ouvertures. Les rythmes de façade devront respecter ceux de l'environnement immédiat.

Le rapport entre la surface totale des ouvertures et la surface pleine devra privilégier les pleins sur le domaine public.

On privilégiera sur les façades visibles depuis l'espace public, les ornements s'harmonisant avec les constructions avoisinantes.

En cas de restauration, l'ornementation devra être conservée, voire reconstituée à l'identique si elle est altérée ou a été supprimée.

○ Aspect des matériaux

Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

Les enduits devront être d'aspect lisse ou gratté fin.

Sont interdits l'emploi de manière apparente de matériaux ayant l'aspect de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, ainsi que des enduits au rouleau ou à la tyrolienne, glaçages.

Les façades latérales et postérieures des constructions et celles des constructions annexes doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles et celles des bâtiments existants sur les terrains contigus ; il en est ainsi notamment des pignons apparents en limite de propriété qui doivent être traités avec le même soin que les autres façades.

En cas de ravalement, toutes les façades doivent être traitées simultanément (y compris les souches de cheminée et les façades aveugles).

Les descentes d'eau pluviale, devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

○ Détails architecturaux

Les linteaux, les plates-bandes, les arcs... éventuellement envisagés, de pierre ou autre, tiendront leur équilibre de la réalité constructive.

Les teintes de couleur des enduits de façade seront mates, toujours de ton sable, sans jamais être blanches.

L'imitation des matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts sont à éviter.

L'imitation des matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts sont interdits.

• Toitures

Les terrasses sont interdites, sauf cas particulier d'intégration au bâti environnant ou élément de liaison architecturale entre deux corps de bâtiment sur toute la zone.

Les toitures doivent comporter deux versants, sauf pour les bâtiments adossés qui pourront avoir un seul versant. Les faîtages seront généralement parallèles à ceux des maisons avoisinantes.

La pente devra s'harmoniser avec celles des toitures des bâtiments voisins et être comprise entre 25% et 35%.

La couverture sera en tuile canal d'aspect traditionnel ou vieilli. Des pentes et aspects différents (zinc) seront acceptés uniquement sur certaines constructions existantes et en zone U1, ainsi que pour les vérandas (aspect verre). Les débords seront réalisés en génoise – chevrons – corniche en pierre naturelle.

Les chenaux, gouttières et descentes seront de préférence en zinc, aluminium teinté ou cuivre, le PVC et autres matériaux sont admis sous condition d'intégration au bâti.

Les ouvertures dans les toitures seront des fenêtres de toit, réalisés dans le même plan que la toiture.

Les lucarnes et "chiens assis" sont à proscrire.

Les toitures en "souleion" sont admises.

➤ Pour les constructions à usage d'habitation :

- Les couvertures en bac acier sont interdites.
- Les couvertures en canalite devront être recouvertes de tuiles.
- La pente des toitures devra être comprise entre 25 et 35 %, cependant les toits terrasses sont également admis.



- Pour les constructions à usage d'activités économiques :
  - Les couleurs des toitures devront permettre une bonne intégration du bâtiment à l'environnement. Les matériaux brillants, réfléchissants ou de couleur vive sont interdits.
- Toutefois, pour tous les types de constructions :
  - Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés sur les toits à condition de s'intégrer à la pente du toit pour éviter les effets de superstructure ajoutée.
  - Les toitures terrasses végétalisées ou non sont admises sous conditions, dans ce cas les règles ci-dessus concernant la pente ne sont pas applicables.

- **Eléments techniques**

Les souches de cheminées et de ventilation seront réalisées aussi près que possible du faitage. Elles devront avoir une forme simple parallélépipédique ; un léger fruit s'achevant en solin est admissible ; lorsqu'elles ne seront pas construites en pierres, elles seront obligatoirement enduites. Les conduits apparents en saillie des façades sont interdits.

Les barreaudages devront être métalliques, droits et verticaux. Les ferronneries seront prises dans le tableau des ouvertures.

Les divers tuyaux ou conduits d'évacuation et d'alimentation apparents sur les façades, autres que les descentes d'eaux pluviales, sont interdits.

- **Façades de construction à usage autre qu'habitation**

Les aménagements des façades ne doivent pas dépasser en hauteur les appuis de fenêtre du premier étage. En cas d'absence de percement au premier étage, ils ne devront pas dépasser la hauteur de 1 mètre partant du plafond du rez-de-chaussée.

Toutefois la hauteur maximale à partir du sol ne peut excéder 5 m.

Lorsque la même activité occupe plusieurs rez-de-chaussée, la devanture doit marquer la limite séparative de chaque immeuble. La composition de la devanture et l'aspect de ses matériaux doivent s'harmoniser avec la façade de l'immeuble et ne pas comporter plus de 3 aspects de matériaux différents.

#### **4 - Menuiseries**

Les portes, les fenêtres, portes-fenêtres, volets, vitrines de commerces doivent être réalisés avec des menuiseries en bois à peindre, en PVC ou en métal permettant de valoriser le patrimoine architectural. Les couleurs vives sont interdites, le blanc et noir est à proscrire sur les volets et portes à panneaux pleins.

Les coffres de volets roulant devront être intégrés à la construction et ne pas constituer de surépaisseur ou occulter une partie des ouvertures.

D'une façon générale, les vitrages seront « à grands carreaux » de 2, 4, 6 ou 8 éléments, de grands vitrages sont admis dans la mesure où ils contribuent à la mise en valeur de l'architecture de la construction.

Les Z de maintien sont à proscrire.

#### **5 - Clôtures**

A l'alignement des voies publiques ou privées et des emprises publiques, les clôtures, qui ne sont pas obligatoires, seront constituées :

- soit d'un grillage simple torsion ou treillis à mailles soudées.
- soit d'un mur bahut maçonné obligatoirement enduit d'une hauteur maximum de 0,60 m par rapport au terrain naturel et pouvant être surmonté d'un grillage simple torsion ou d'un treillis à mailles soudées selon une maille rectangulaire de couleur.
- Les teintes autorisées pour les grilles et grillages sont: vert, gris, beige, marron et leurs dérivés. les couleurs vive, blanche et noires sont prosrites.

Toutefois, la rénovation de clôtures existantes ne respectant pas ces dispositions est autorisée à l'identique en termes de hauteur pour les murs et murs bahut. Le choix des matériaux devra toutefois respecter le reste de l'article 11. En cas d'effondrement, destruction partielle ou totale, la

reconstruction est interdite. En cas d'effondrement, destruction partielle ou totale, la reconstruction est interdite.

Dans tous les cas sont interdits :

- les clôtures en éléments de béton moulé,
- les palissades en planche ou en tôle,
- les claires voies,
- les brises vues seuls ou superposés au grillage.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 m.

Pour les clôtures nécessaires autour de certaines installations sportives, la hauteur du grillage pourra excéder les hauteurs mentionnées ci-dessus.

Les portails d'accès doivent être de conception simple et peints.

## 6 - Murs de clôture et de soutènement et ouvrages techniques

Lorsqu'ils sont envisagés, ils devront être traités avec le même soin et en harmonie avec la construction principale et la clôture. Les murs de clôture et de soutènement réalisés en moellons de pierre doivent être conservés, restaurés ou reconstruits à l'identique.

Antennes paraboliques :

Celles-ci ne peuvent être implantées que sur bâtiment : préférentiellement sur toiture-terrasse avec un recul de 3 m minimum par rapport aux façades ; hors toiture-terrasse, elles seront le moins visibles possible du domaine public et ne présenteront pas de risques de chute de par leur implantation. Dans tous les cas, elles devront s'harmoniser avec le bâtiment la supportant.

Les paraboles d'un diamètre supérieur à 0,90 mètre sont interdites.

Antennes relais de téléphonie mobile :

Elles devront être intégrées au mieux au support ou bâtiment sur lequel elles se situent (couleur, positionnement, habillage) afin d'être le moins visible possible du domaine public.

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

Sur l'ensemble de la zone, pour tout type de construction et en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être tenu quitte de ses obligations dans les conditions prévues par l'article L.123-1-12 du Code de l'Urbanisme et par les textes pris pour son application.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

Sont exigées au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitation :
  - Surface de plancher inférieure à 15 m<sup>2</sup> : aucune place de stationnement n'est exigée;
  - Surface de plancher supérieure ou égale à 15 m<sup>2</sup> :

Surface de plancher	15 à 49 m <sup>2</sup>	50 à 149 m <sup>2</sup>	150 à 199 m <sup>2</sup>	200 à 249 m <sup>2</sup>	250 à 299 m <sup>2</sup>	par tranche de 50 m <sup>2</sup> supplémentaire
Nombre de places de stationnement à réaliser	1	2	3	4	5	1place supplémentaire

- Pour les logements locatifs aidés, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.
- Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place pour 25m<sup>2</sup> de surface de plancher de l'établissement.

- Pour les commerces d'une surface plancher : -inférieure à 300 m<sup>2</sup> : une place de stationnement par 25 m<sup>2</sup> de surface de vente. -supérieure à 300 m<sup>2</sup> : une surface de stationnement au moins égale à 80 % de la surface de plancher de l'établissement.
- Pour les constructions à usage hôtelier : -1 place par chambre -1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant, la disposition est cumulative.
- Pour les constructions à usage artisanal : 1 place de stationnement pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction. A ces places de stationnement s'ajoutent le cas échéant les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et véhicules de livraison, ainsi que les garages ou abris pour les deux-roues.

Des écrans boisés seront aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 100 m<sup>2</sup>. Lorsque leur surface excédera 200 m<sup>2</sup>, ils seront divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives. Les ventilations hautes des parcs en souterrain doivent déboucher en toiture des constructions. Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur la propriété des surfaces nécessaires au stationnement, dégagement et manœuvre des véhicules (voitures, camion, deux roues) nécessaires à l'exercice de l'activité. Ces aires seront réalisées en plus des aires demandées ci-dessus.

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

Les projets de construction devront être étudiés dans le sens de la conservation maximum des plantations existantes, de la contiguïté avec les espaces libres voisins et de la création d'espaces libres de géométrie simple, d'un seul tenant.

Il est fait obligation de traiter en espace libre 30 % au moins de la superficie du terrain, traité majoritairement en espace vert avec un minimum d'un arbre à grand développement par 200 m<sup>2</sup> de terrain libre, toutefois dans le cas d'emprise au sol autorisée supérieure à 60 % et pour les constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif à usage scolaire, sanitaire ou hospitalier, ainsi qu'aux services publics, il n'est pas fixé de règle.

Les reculs par rapport à l'alignement seront traités majoritairement en espace vert.

Les sols artificiels (dalle supérieure de sous-sol, couverture de parking destinés à être traités en espace vert seront recouverts sur leur totalité d'une couche de terre végétale de 0,80 m moyen d'épaisseur, comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité. Une hauteur de terre supérieure pourra être imposée en cas de plantation d'arbres à haute tige en fonction des exigences des espèces plantées.

Dans les opérations d'aménagement ou de constructions d'ensemble à dominante d'habitation, les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords, communs à ces opérations (tels que le bassin de rétention ou d'infiltration...), doivent (sous réserve de leurs caractéristiques propres, d'une emprise au sol suffisante et des contraintes de fonctionnement) :

- faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti ;
- être conçu pour répondre à des usages ludiques ou d'agrément compatibles avec leur destination (espaces verts de détente, de jeux...).

### **ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent des règles définies aux articles UA 3 à UA 13.

### **ARTICLE UA 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

### **ARTICLE UA 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.