

**ZONE UC****CARACTERE DE LA ZONE**

C'est une zone urbaine mixte, peu dense, partiellement urbanisée, équipée ou insuffisamment équipée qui présente un tissu urbain lâche en ordre discontinu qui, pour préserver sa fonction de zone tampon assurant une transition entre, les zones urbaines denses et moyennement denses (UA et UB) d'une part, et les zones naturelles et forestières (N) et agricoles (A), d'autre part, n'est pas appelée à se densifier

Cette zone couvre :

- au Nord du Bourg, les lieux-dits « Néry » et « Laroche » entre la rivière l'Isle et les extensions urbaines;
- au Sud du Bourg, le lieu-dit « La Lande », comprenant une partie en zone inondable
- au Nord-ouest de la commune en rive droite autour du hameau « Maleterre »
- au Sud-ouest de la commune en rive droite autour du hameau « Les Meuniers »

Cette zone dispose de deux secteurs formant périmètre délimitant des espaces partiellement bâtis soumis à des contraintes techniques ou à un risque naturel majeur :

- secteur **UCa**, secteurs partiellement urbanisés aux lieux-dits « Nery », « Laroche » et « Les Meuniers » en assainissement non collectif
- secteur **UCi**, secteur déjà urbanisé dans lequel le risque inondation est à prendre en compte (zone rouge du PPRI) au lieu-dit « La Lande »

**SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles R.421.2, R 421-12 et L 123-1-5 III.2° du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers, exhaussements et affouillements du sol ont soumis à autorisation prévue aux articles R.421.19 du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L.421-26, R421-27, R421-28 du Code de l'Urbanisme, en particulier dans le périmètre de protection des monuments historiques.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés,
- Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés

**ARTICLE UC 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions destinées à l'industrie
- Les installations et bâtiments agricoles,
- Les campings et caravanages ainsi que le stationnement de caravanes ou mobil homes,
- Les habitations légères et parcs résidentiels de loisirs,

- Les installations et travaux divers visés à l'article R.442.1 du Code de l'Urbanisme qui ne sont pas autorisés par l'article UC2,
- Les carrières et gravières
- Les dépôts en vrac de matériaux de toute nature,
- Les constructions à usage d'habitat collectif de loisirs et les garages collectifs de caravanes.
- Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation ou à enregistrement

## ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisés sous conditions particulières :

- Les constructions à usage d'habitation situées dans les zones de nuisances de bruit figurant sur les plans des servitudes, à condition que soient prises les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur
  - En secteur **UCi**, au lieu-dit « **La Lande** », secteur déjà urbanisé dans lequel le risque inondation est à prendre en compte (zone rouge du PPRI) toute **nouvelle** construction est interdite, excepté les serres à structure légère sans fondation, de type tunnels, compatibles avec le caractère inondable des zones conformes au PPRI en vigueur.

De plus, seules sont autorisées **en UCi**, en se conformant au Règlement du Plan de prévention du risque Inondation (PPRI)

- les extensions des constructions **existantes** (hors bâtiments agricoles et d'activités artisanale, industrielle ou commerciale) à hauteur de 25m<sup>2</sup> d'emprise au sol ou par surélévation, sans possibilité de création de logement supplémentaire.
- les annexes (garages, abris...) des habitations existantes dans la limite de 25m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum.
- les extensions des bâtiments agricoles (à l'exclusion de toute habitation, hébergement et sans augmentation de cheptel ne pourront pas excéder 15% de l'emprise au sol existante.
- la reconstruction après un sinistre autre que l'inondation, sans augmentation de l'emprise au sol existante, sans changement de destination et sans création de logement supplémentaire sous réserve que le premier plancher aménagé soit situé au minimum à 0.20 m au dessus de la cote de référence inscrite à la Carte des zonages pièce n°7 du PPRI.
- l'extension des locaux annexes des aires de sport dans la limite de 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum.
- l'extension des bâtiments d'activités artisanale, industrielle ou commerciale dans la limite de 15% de l'emprise au sol existante.
- Les clôtures de hauteur totale limitée à 1.20 m, à structure aérée, avec éventuellement un muret ne devant pas excéder 0.40 m ou à une haie arbustive
- Les piscines devront être balisées et leur couverture d'une hauteur inférieure à 1.00 m

En secteur **UCa**, secteur partiellement bâti, en attente du réseau d'assainissement collectif, dans lequel sont autorisées de nouvelles constructions à usage d'habitation sous réserve de l'aptitude des sols à l'assainissement non collectif

## SECTION II CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UC 3 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

#### Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne une servitude de passage sur les fonds voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à créer la moindre gêne pour la circulation publique, avec une largeur minimum de 3,50 mètres et une hauteur sous porche minimale de 3,50 mètres et une longueur maximale de 40 mètres.

Leur implantation, leur géométrie ainsi que les ouvrages hydrauliques nécessaires à la continuité des fossés ou à la collecte des eaux de ruissellement de la voie d'accès devront faire l'objet, préalablement à toute réalisation, d'une permission de voirie délivrée par le service gestionnaire de la voie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation publique pourra être interdit conformément à l'article R.111.4 du Code de l'Urbanisme.

#### Voirie

Les constructions et les installations devront être desservies par des voies de caractéristiques adaptées à la nature et l'intensité du trafic qu'elles supportent et répondant aux exigences de la sécurité et des moyens d'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de la protection civile, ou de service public (voie d'au moins 3,50 mètres de largeur ne comportant ni virage de rayon inférieur à 12 mètres, ni passage sous porche inférieur à 3,50 mètres) .

L'ouverture d'une voie ou d'un accès automobile sur une voie existante ne doit pas constituer un danger pour la circulation, notamment à proximité d'un carrefour, d'une courbe ou d'une côte.

Les allées piétonnes et deux roues doivent avoir une largeur d'emprise compatible avec les besoins prévisibles.

Toute nouvelle voie ouverte à la circulation publique devra avoir une largeur minimale de chaussée de 6.00 mètres pour une emprise totale minimale de 10.00 mètres, disposera d'au moins un trottoir et d'au moins une piste ou bande cyclable et devra permettre l'écoulement des eaux pluviales.

L'ouverture d'une voie ouverte à la circulation automobile peut-être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation, notamment lorsqu'elle débouche à moins de 25 mètres d'un carrefour, d'une courbe ou d'une côte.

Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus d'une construction de toutes natures. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères,...) de faire aisément demi-tour.

Lorsqu'une impasse aboutit à une limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

### ARTICLE UC 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

#### Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. (Cf. Annexes sanitaires en pièce 5.2 du PLU).

### **Électricité**

Les ouvrages annexes (transformateur, poste de refoulement,...) doivent être intégrés à leur environnement proche.

### **Assainissement - eaux usées**

Toute construction à usage d'habitation, ou d'activité générant des eaux usées, devra obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau public eaux usées ou en cas de raccordement impossible à ce réseau, l'installation de dispositifs d'assainissement autonome pourra être autorisée sous la condition qu'ils soient conformes aux règles techniques définies par la réglementation et, en particulier, si la nature du sol et la surface du terrain le permettent. Outre le respect de la réglementation en vigueur, les dispositifs d'assainissement autonome devront se conformer aux conclusions du Schéma Directeur d'Assainissement. Le niveau altimétrique du point de rejet des eaux usées des bâtiments et installations projetés devra permettre le raccordement ultérieur au réseau public dès que celui-ci sera réalisé. Il est précisé que ce raccordement sera rendu obligatoire.

Seule peut être autorisée l'évacuation des eaux usées traitées :

- Dans les cours d'eaux pérennes (pour tout projet de construction neuve),
- Dans les fossés et réseaux pluviaux (pour tout projet de réhabilitation).

Le rejet des eaux usées industrielles et de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement est subordonné à un pré-traitement fixé après avis du gestionnaire de réseau.

Dans le cas de lotissement, il conviendra de prévoir la mise en place d'un réseau de type séparatif à l'intérieur des opérations dans l'attente de leur branchement sur le réseau public d'assainissement.

### **Eaux pluviales**

Chaque propriétaire a l'obligation de réaliser, à sa charge, la collecte et l'évacuation maximales des eaux pluviales résultant du ruissellement sur les surfaces aménagées de terrain.

Le propriétaire veillera à ce que le ruissellement en dehors de son unité foncière ne soit pas aggravé par les constructions réalisées.

Le rejet sera effectué dans le réseau public d'eaux pluviales s'il existe, ou, dans le cas contraire, vers l'exutoire naturel le plus proche.

Au besoin, et si les débits de ruissellement s'avéraient supérieurs à un seuil fixé de 3l./s./ha, le propriétaire se tiendrait obligé de mettre en place des dispositifs de retenue ou d'absorption appropriés (bassin de régulation, puisards, drains...).

Le rejet de ces eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.

En secteur **UCi**, dans le cadre des mesures de prévention du risque d'inondation, pour l'implantation des opérations d'équipement, de construction et d'aménagement, la cote NGF à prendre en compte correspond à la cote de référence NGF (celle de la crue centennale) majorée au moins de 0.20 m et figurant sur la carte des hauteurs d'eau au droit de chaque profil en travers au PPRI en vigueur, sous le terme « cote de sécurité ».

**ARTICLE UC 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

En l'absence de réseau public d'assainissement, la superficie minimale du terrain nécessaire à la construction ne pourra pas être inférieure à 800 m<sup>2</sup> pour permettre l'implantation des ouvrages d'assainissement autonome destinés à traiter les eaux usées d'une SEULE habitation unifamiliale dans le respect des dispositions prévues dans les annexes sanitaires.

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de :

- 100 mètres de l'axe de l'A 89 (Transeuropéenne) classée à grande circulation, pour les constructions neuves à usage d'habitation,
- 75 mètres de l'axe de la RD 6089 classée à grande circulation, pour les constructions neuves à usage d'habitation, conformément à l'application de l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme,
- 25 mètres de l'axe des RD 6089 pour les autres destinations,
- 10 mètres de l'alignement pour les autres voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer publiques et privées.

Au-delà de ce recul, la construction devra être inscrite dans une bande de constructibilité maximale de 20 mètres.

Dans le cas d'une extension, l'implantation sera réalisée avec un recul au moins égal à celui du bâtiment existant dans une bande constructible maximale de 20 mètres à partir du recul de 10 mètres.

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics, sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique. Cette note exposera également l'impact du projet sur l'environnement.
- Aux reconstructions, aménagements ou extensions de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.
- À l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement à la date de publication du P.L.U., pour tenir compte des règles d'urbanisme fixées par les règlements ou cahier des charges de ces lotissements.

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

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction par rapport aux limites séparatives sera au minimum de **4.00** mètres.

Dans le cas d'une extension, l'implantation ne devra pas aggraver la non-conformité à ces règles.

Les annexes de l'habitation (garage, cellier,...) non accolées à la construction principale peuvent être implantées au-delà de la bande de 20.00 mètres soit en limite séparative, sous réserve que leur hauteur n'excède pas 2.50 mètres en limite séparative avec une hauteur de faîtage de 3.50 m maximum, soit à une distance au moins égale à 4.00 mètres de toutes limites séparatives.

Un recul du bassin de 4,00 mètres minimum des limites séparatives est obligatoire dans le cas d'implantation de piscines.

Une implantation différente pourra être admise dans le cas de bâtiments et ouvrages techniques à usage public.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises en cas de reconstruction, aménagement ou extension mesurée de bâtiment existants avant la date de publication du P.L.U. et qui ne sont pas implantés selon ces prescriptions

Un recul de 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eaux est demandé.

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

Deux constructions non accolées devront être implantées à une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé prise à l'égout, avec un minimum de 6.00 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux annexes et abris de jardin.

#### **ARTICLE UC 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

En secteur UC, il est fixé une emprise au sol maximale de 50 % de l'entité foncière

En secteur UCa, il est fixé une emprise au sol maximale de 30 % de l'entité foncière.

En secteur UCi : en se conformant au Règlement du Plan de prévention du risque Inondation (PPRI)

- les extensions des constructions existantes (hors bâtiments agricoles et d'activités artisanale, industrielle ou commerciale) à hauteur de 25m<sup>2</sup> d'emprise au sol ou par surélévation, sans possibilité de création de logement supplémentaire.
- les annexes (garages, abris...) des habitations existantes dans la limite de 25m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum.
- les extensions des bâtiments agricoles (à l'exclusion de toute habitation, hébergement et sans augmentation de cheptel ne pourront pas excéder 15% de l'emprise au sol existante.
- l'extension des locaux annexes des aires de sport dans la limite de 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum.
- l'extension des bâtiments d'activités artisanale, industrielle ou commerciale dans la limite de 15% de l'emprise au sol existante.

#### **ARTICLE UC 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions se mesure depuis le sol naturel avant travaux.

La hauteur des constructions ne pourra excéder 7.00 mètres à l'égout du toit, avec une hauteur maximale de 9.00 mètres au faîtage

Pour des édicules de type tourelle, pigeonniers,... d'une emprise inférieure à 10m<sup>2</sup>, la hauteur maximale pourra s'élever jusqu'à 11.00 mètres.

Pour les annexes de l'habitation (garage, abris,...) non accolées à la construction principale peuvent être implantées au-delà de la bande de 20.00 mètres soit en limite séparative, sous réserve que leur hauteur n'excède pas 2.50 mètres en limite séparative avec une hauteur de faîtage de 3.50 m maximum, soit à une distance au moins égale à 6.00 mètres de toutes limites séparatives.

Les équipements d'infrastructure ou techniques (bâtiments et ouvrages techniques à usage collectif ou public) sont exemptés de la règle des hauteurs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

**ARTICLE UC 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS****Composition-conception**

Le parti architectural devra résulter d'une étude soignée des caractéristiques de l'environnement immédiat : bâti existant, paysage, afin d'en respecter le caractère.

Les constructions devront présenter une simplicité de volume ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux.

**Adaptation au terrain**

Le choix de l'implantation et la distribution des volumes seront étudiés pour que les terrassements liés à la construction, les accès ainsi que les dégagements ne conduisent pas à un bouleversement du terrain naturel et des plantations existantes.

**Aspect des constructions**

Les dispositions qui suivent concernant les toitures et les façades sont applicables, autant que faire se peut, aux bâtiments publics ou à usage collectif.

**Toitures** : Elles seront à deux pentes minimum sans décrochement excessif.

Les faîtages seront en principe parallèles ou perpendiculaires aux constructions voisines et aux voies.

Les couvertures seront réalisées avec des matériaux traditionnels utilisés dans le Périgord:

- tuiles canal ou romanes ou similaires lorsque la pente est inférieure à 45%
- tuiles plates ou similaires lorsque la pente est supérieure à 110%

Exceptionnellement, l'ardoise ne pourra être employée que pour les réfections ou les extensions de constructions existantes dont la couverture était en ardoise ou bien dans le cas d'édicules, tourelles, pigeonniers dont les impératifs techniques nécessitent l'emploi de l'ardoise.

Ces prescriptions de toiture ne s'appliquent pas dans le cas de construction de serre.

La toiture des vérandas doit s'intégrer au bâtiment auquel elle s'acole sans pour autant utiliser systématiquement la tuile.

Des dispositions autres sont autorisées pour les constructions utilisant des « énergies renouvelables » (panneaux solaires ou photovoltaïques).

**Façades** : Le traitement des façades et des volets sera analogue au caractère dominant des façades voisines et devra respecter la proportion de leurs ouvertures.

Les matériaux à utiliser seront : pierres, enduits de teintes proches de celles de la pierre, bois ou similaires.

L'utilisation des lasures de teinte bois naturel est recommandée pour les parties constituées en bois apparent.

Sont interdits les placages d'autres matériaux que la pierre ou le bois ou d'apparence bois ainsi que l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être revêtus ou enduits.

Des dispositions autres sont autorisées pour les constructions utilisant des énergies renouvelables ou pour des travaux d'économies d'énergies.

**Annexes** : Les bâtiments annexes aux habitations tels que garages, remises, abris de jardin seront traités avec les mêmes matériaux que ceux utilisés pour la construction principale.

Pour les annexes de moins de 10 m<sup>2</sup>, il est autorisé une couverture de type différent.

L'usage du bois ou d'un revêtement de type enduit dans la teinte de la construction principale est obligatoire.

Ces prescriptions d'annexes ne s'appliquent pas dans le cas de construction de serre.

**Clôtures** : La construction d'une clôture est soumise à déclaration préalable

L'autorisation de clôture pourra être refusée dès lors que celle-ci :

- Est située à l'intersection de voies ou dans une courbe pour des motifs de sécurité routière (visibilité).
- Est de nature à porter atteinte à l'environnement par son architecture ou les matériaux qui la composent.

Sur voie publique, l'implantation d'une clôture devra respecter l'alignement de la voie.

Seuls sont autorisés les types de clôtures suivants :

- Mur plein d'une hauteur maximale de 1.20 mètres enduit, teinté ou peint sur toute sa surface
- Mur bahut d'une hauteur maximale de 0.80 mètres, enduit, teinté ou peint sur toute sa surface, surmonté de grilles, grillage ou d'éléments à claire-voie pour une hauteur maximale totale de 1.60 mètres.
- Clôtures d'éléments à claire-voie en bois teinté de 1,60 mètres de hauteur,

Les clôtures et les portails seront traités le plus discrètement possible.

Les matériaux de construction non prévus pour rester à l'air libre devront être peints ou enduits d'une couleur claire.

Les haies vives et champêtres pourront remplacer ou doubler avantageusement les clôtures, pour une hauteur maximale de 2.00 mètres.

Ces différents types de clôtures ne devront pas présenter de forme courbe dans le plan vertical séparant les domaines public et privé.

En secteur **UCi** : les clôtures seront de hauteur totale limitée à 1.20 m, à structure aérée, avec éventuellement un muret ne devant pas excéder 0.40 m ou à une haie arbustive

**Seuil de construction** :

En secteur **UCi**, dans le cadre des mesures de prévention du risque d'inondation, pour l'implantation des opérations d'équipement, de construction et d'aménagement, la cote NGF à prendre en compte pour implanter les seuils des constructions correspond à la cote de référence NGF (celle de la crue centennale) majorée au moins de 0.20 m et figurant sur la carte des hauteurs d'eau au droit de chaque profil en travers au PPRI en vigueur, sous le terme « cote de sécurité ».

En dessous de cette cote, ne sont admis que les parkings ou garages pour véhicules.

**Travaux concernant le bâti ancien**

Toute modification d'aspect ou extension du bâti ancien devra tenir compte des caractéristiques de l'existant et notamment, de :

- La hiérarchie des volumes (notion de corps principal vis-à-vis des volumes annexes),
- La forme, la pente et le type de toiture,



- L'ordonnancement des façades et de la proportion des ouvertures,
- Les matériaux utilisés et les couleurs pour les couvertures et les façades,
- Les éléments de menuiserie et serrurerie.

### Piscines

En secteur UCI :

- Les piscines devront être balisées et leur couverture d'une hauteur inférieure à 1.00 m

### ARTICLE UC 12 OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

Il doit être aménagé, au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle : 2 places de stationnement par logement
- Pour les constructions à usage d'habitation collective : 1 place de stationnement par logement dont la surface est inférieure à 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 2 places de stationnement par logement dont la surface est supérieure à 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Au nombre obtenu, il convient d'ajouter 1 place de stationnement réservée aux visiteurs par tranche de 5 logements.
- Pour les ensembles de logements pour personnes âgées : 1 place par 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les 30 premiers logements ou chambres, à l'exclusion des surfaces affectées aux services communs, et 1 place par 140 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les logements ou chambres supplémentaires.
- Pour les constructions à usage de commerces, bureaux, artisanat, entrepôts, équipements d'intérêt général : 1 place de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'État.
- L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes visées au premier alinéa ci-dessus ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.

En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées à l'alinéa précédent.

Pour la réalisation des stationnements, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et les dégagements.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat,

soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

### **ARTICLE UC 13 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

D'une manière générale, les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être paysagés et plantés.

Il doit être planté 2 arbres de haute tige pour **50 m2 de surface de plancher créée**.

Il pourra être planté d'une manière privilégiée des essences locales du fait de leur rusticité, notamment :

- arbres : Chêne pédonculé, Chêne sessile, Chêne robur en quantité, Châtaignier, Robinier faux-acacia, Charme commun, Hêtre, Frêne commun, Aulne glutineux, Saule blanc et marsault, Bouleau blanc, Pin maritime.
- arbustes : Cornouiller sanguin, Noisetier, Prunellier, Sureau commun, Aubépine, Églantier, Houx, Petit houx, Genêt à balais, Ajonc commun.

Les lotissements et groupes d'habitation devront comporter la réalisation d'un espace commun, paysagé et planté représentant **20 %** au moins de la surface du terrain à aménager. Cet espace commun sera d'un seul tenant.

## **SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UC 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

**En UC et UCa**, le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé à **0,25**

Un dépassement de C.O.S. de **20%** sera autorisé pour les opérations de logements locatifs sociaux réalisés à l'aide d'un prêt aidé de l'Etat, conformément à l'application de l'article L123 du Code de l'Urbanisme.