

ZONE A

CARACTÈRE DE LA ZONE A

Cette zone est protégée et à vocation exclusivement agricole.

N'y sont autorisés que les types d'occupation ou d'utilisation du sol liés à l'activité agricole ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits

- les constructions à usage d'habitations non liées à l'activité agricole à l'exception des bâtiments remarquables repérés sur le document graphique, articles R.123.12 et R.123.7 du Code de l'Urbanisme
- les constructions à usage d'industrie, commerces, hébergements hôteliers, artisanat, bureaux, exploitation forestière
- les terrains de sports motorisés
- les parcs résidentiels de loisirs
- les carrières
- les lotissements à usage d'activité
- les dépôts de véhicules usagés quelque soit leur nombre, garages collectifs de caravanes
- les dépôts de tout nature portant atteinte à l'environnement
- le stationnement isolé des caravanes

ARTICLE A 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admis s'ils ne portent pas atteinte à l'intérêt des lieux et sont directement liés au bon fonctionnement des exploitations agricoles :

- La création, l'extension et la transformation de bâtiments et installations liés et nécessaires aux activités agricoles ressortissant ou non de la législation sur les établissements classés
- Les constructions à usage d'habitation directement liées et nécessaires à l'activité agricole à condition qu'elles soient implantées à moins de 50 m du siège d'exploitation, sauf contraintes techniques justifiées (par exemple par la présence d'une canalisation d'eau, de gaz ou d'électricité, d'un cours d'eau ou d'un fossé) où cette distance peut être portée à 100 m.
- La création, l'extension et la transformation de bâtiments et installations existants quand il s'agit d'activités complémentaires à l'activité agricole (chambre d'hôte, gîtes ruraux, fermes-auberges, points de vente des produits issus de l'exploitation agricole, ...) dans la mesure où elle ne porte pas atteinte à l'intérêt des lieux, ne compromet pas le caractère de la zone et reste limitée à un tiers du volume des bâtiments et installations existants sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLU, le 24 mars 2005.
- Le changement de destination de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, le 24 mars 2005, et repéré au document graphique (R.123.12 et R.123.7 du Code de l'Urbanisme) et de qualité architecturale traditionnelle dans la limite du volume bâti existant, dans la

mesure où les travaux de restauration respectent rigoureusement ladite qualité et à condition que la nouvelle destination soit

- à usage principal d'habitation;
- à usage d'activité artisanale, de loisirs (tels que centre équestre), , d'hébergement hôtelier, de restauration..., qui ne compromette pas le caractère agricole de la zone.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Les clôtures.
- Les aires de stationnement ouvertes au public liées aux types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, ou à la réalisation des infrastructures routières (bassin de rétention, ...), les exhaussements et affouillements liés à la réalisation de bassin de retenue des eaux réalisés par la collectivité publique dans le cadre de la Loi sur l'eau pour la lutte contre les crues, ou liés à la défense incendie.
- La reconstruction de bâtiments, après sinistre, à l'identique, sans changement de destination sur une même unité foncière.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC –

3-1 LES ACCÈS

Les caractéristiques des accès et des voies publiques et privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

Les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3-2 LES VOIRIES

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Ces voies doivent avoir une largeur minimale de 4 m.

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

Aucune opération nouvelle ne pourra avoir d'accès direct sur les CD 1, 312 et 635.

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

4-1 EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

A défaut de raccordement au réseau public de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau potable des bâtiments d'élevage peut se faire par captage, puits ou forage particulier à condition que l'ouvrage soit autorisé par les autorités compétentes.

4-2 ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Le raccordement par canalisations souterraines au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est obligatoire. Il doit être conforme aux prescriptions en vigueur et conçu de façon à être mis hors circuit et raccordé au réseau collectif dès sa mise en service.

Effluents agricoles

Les effluents agricoles (purins, lisiers,...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

Eaux résiduaires des activités

Les installations ne peuvent rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents pré-épurés dans les conditions fixées par la législation en vigueur. Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de pré-traitement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

A défaut de raccordement au réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, réalisés sur tout terrain doivent respecter les exigences de la réglementation en vigueur.

ARTICLE A 5 - LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES –

La superficie des terrains est déterminée en fonction des conditions techniques de l'assainissement

ARTICLE A 6 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et installations doivent être implantées avec un retrait au moins égal à :

- 5 m à partir de l'alignement si la voie a plus de 10 mètres de plate-forme,
- 10 m à partir de l'axe dans le cas contraire.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 6 m des berges des cours d'eau

Une réduction ou la suppression de la marge de reculement peut être autorisée par l'autorité compétente si elle résulte de la configuration des lieux ou d'une contrainte particulière.

ARTICLE A 7 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, diminuée de 3 m.

Les constructions sont implantées à 2m au moins de ces limites.

Cette règle ne s'applique pas aux implantations de bâtiments et d'équipements liés à la desserte par les réseaux.

Cependant des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos, peuvent être autorisés dans la bande des 2m à partir de la limite séparative.

Pour les constructions existantes et implantées soit en limite latérale soit dans la bande des 2m à partir de la limite séparative, pourront être autorisées les reconstructions surface pour surface, si elle ne porte pas atteinte au caractère de la zone.

Les constructions, dépôts et installations diverses doivent être implantés à 10 m au moins :

- des limites des zones urbaines et à urbaniser ;
- des limites séparatives lorsque la parcelle contiguë supporte une habitation, à l'exception des sièges d'exploitation.

ARTICLE A 8 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Par ailleurs la distance minimale entre deux constructions non contiguës est fixée à la demi hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 2m.

ARTICLE A 9 - L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE A 10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas en cas de reconstruction ou d'extension de constructions existantes.

La hauteur de tout point des constructions à usage d'habitation, mesurée à partir du sol naturel ne peut excéder 10 m (hors tout) mesurés à partir du sol naturel.

ARTICLE A 11 - L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Principe général

Les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

11-1 LES CITERNES DE GAZ LIQUÉFIE OU A MAZOUT, AINSI QUE LES INSTALLATIONS SIMILAIRES, doivent être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

11-2 CLÔTURES

Quand elles sont prévues, elles doivent, par leur dessin et par leurs dimensions être proportionnées aux constructions, aux clôtures avoisinantes, et ne pas porter atteinte à l'intérêt des paysages naturels ou urbains, à la conservation de perspectives, ainsi qu'à la sécurité publique.

En bordure de cours d'eau, les clôtures ne sont autorisées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales visant à la mise hors d'eau des constructions et éventuellement des terrains. Elles devront également garantir le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des cours d'eau.

Les éléments de clôtures tels que bambous (canisses), brande, panneaux profilés ou tressés, sont proscrits

Les clôtures seront de type agricole. En limite de voie publique, elles pourront être constituées de murs en pierres levées ou de murs-bahuts en pierre ou enduits de 1,20 m de hauteur maximum et peints en blancs.

ARTICLE A 12 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Pour les bâtiments à usage autre que l'habitat des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services.

ARTICLE A 13 LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les plantations visées ci-dessous et les haies vives rendues obligatoires à l'article 11 doivent être constituées d'essences locales

Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article 130 du code de l'urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL –

Il n'est pas fixé de règle.

Cependant l'extension des constructions ne peut excéder 10% de la surface de plancher hors œuvre nette comprise dans le volume existant au jour de l'approbation du PLU, éventuellement après aménagement.

L'application de cette règle ne peut avoir comme effet de réduire à moins de 40 m² la surface hors œuvre nette de cette extension.

ZONE 1AUyz

Caractère et vocation de la zone

Il s'agit d'une zone destinée à l'accueil d'activités économiques, notamment d'activités commerciales, tertiaires, de services et de loisirs dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUyz1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'activités agricole ;
- Les constructions d'habitation, sauf si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités autorisées ;
- Les terrains de sports motorisés ;
- Les parcs d'attraction et les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les caravanes isolées ;
- Les terrains de camping et de caravanage ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, de gravières et de ballastières ;
- Les dépôts de véhicules usagés quelque soit leur nombre ;
- Les garages collectifs de caravanes.

ARTICLE 1AUyz2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

- Les constructions à usage de commerces, tertiaires, de services et de loisirs.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition :
 - qu'elles soient destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités autorisées,
 - que leur surface ne dépasse pas 100 m² de S.H.O.N par logement.
- Les constructions à usage d'entrepôt, si elles sont directement liées à une activité autorisée dans la zone.
- Les stockages et entreposages à l'air libre de produits et matériaux non nuisants, non polluants, ainsi que les aires de manutention et les aires de stationnements, sous réserve qu'ils fassent l'objet d'un traitement paysager.
- Les exhaussements et affouillements du sol, s'ils sont liés à une opération de construction ou d'aménagement autorisée dans la zone.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUyz3 - ACCES ET DESSERTE DES TERRAINS

Les caractéristiques des accès et des voies publiques et privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc....

Accès :

Les accès doivent être aménagés de façon à ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Ces accès doivent satisfaire aux exigences de la protection civile.

Le nombre des accès sur la voie publique doit être compatible avec l'intérêt de la sécurité des usagers.

L'accès aux quais et installations de déchargement ou de manutention, doit permettre la manœuvre de véhicules de transport sans empiéter sur l'espace public de desserte.

Caractéristiques des voies :

Les voies en impasse sont autorisées. Elles doivent être aménagées de manière à permettre la manœuvre des véhicules en toute sécurité. Les dispositifs de retournement doivent garantir un rayon de giration de 12 mètres minimum.

ARTICLE 1AUyz4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable pour des besoins sanitaires, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

En outre, si les canalisations sont insuffisantes, la défense incendie doit être assurée par tout autre moyen équivalent et conforme à la réglementation en vigueur en matière de sécurité incendie.

4.2 - Assainissement

Eaux usées domestiques :

Les constructions doivent obligatoirement être raccordées par un système séparatif au réseau public d'assainissement.

Toutes les constructions qui ont accès aux égouts disposés pour recevoir les eaux usées domestiques, et établis sous la voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire des voies ou de servitudes de passage, doivent obligatoirement être raccordées à ce réseau.

Eaux industrielles :

Sont classées dans les eaux industrielles tous les rejets correspondant à une utilisation de l'eau autre que domestique.

Les établissements produisant des eaux industrielles peuvent être autorisés à déverser celles-ci dans le réseau public dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité des eaux industrielles.

Leurs natures quantitatives et qualitatives sont précisées dans les conventions spéciales de déversement passées entre le service d'assainissement et l'établissement désireux de se raccorder au réseau public.

En outre, les conventions spéciales fixent, le cas échéant, les conditions de prétraitement.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles, artisanales ou de service dans le réseau public devra être préalablement autorisé par la collectivité locale à laquelle appartient ledit réseau ou toute autre structure à laquelle la compétence en la matière est déléguée.

Eaux pluviales :

Des bassins de rétention ou d'autres dispositifs sont imposés.

Le débit de fuite autorisé est limité à 4l/s/ha.

L'installation de clôtures en travers des exutoires des eaux ne doit pas nuire au libre écoulement de celle-ci.

En cas d'extension d'une construction existante, ou de démolition/ construction, seule la surface imperméabilisée supplémentaire créée est prise en compte pour l'évaluation des volumes de stockage à mettre en place.

4.3 - Réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télé distributeur, éclairage public)

Sauf impossibilité technique dûment démontrée, les installations nouvelles et branchement doivent être réalisés en souterrain ou s'intégrer dans le bâti.

ARTICLE 1AUyz5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE 1AUyz6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 – Règle générale

Le long des autoroutes A 64 et A 63 : Les bâtiments doivent obligatoirement respecter un recul minimal de 30 mètres par rapport à l'axe des autoroutes A 64 et A63.

Le long des autres voies publiques : La marge de reculement des bâtiments est de 15 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie existante ou à créer.

6.2 – Autres implantations

D'autres implantations que celles définies à l'article 1AUyz 6.1 sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

ARTICLE 1AUyz7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limites séparatives,
- soit en observant un recul minimal de 1 mètre par rapport à ces limites.

ARTICLE 1AUyz8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE 1AUyz9 – EMPRISE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUyz10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est déterminée par l'application simultanée d'une hauteur maximale de façade et d'une hauteur maximale de toiture.

La hauteur de façade autorisée est mesurée au point d'intersection entre le plan inférieur de la couverture et le mur extérieur de la construction, ou au sommet de l'acrotère.

Les ouvrages techniques et les éléments de superstructure (cheminées, paratonnerres, appareils d'ascenseur, fausse toiture ...) ou de modénature architecturale, ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

10.1 – Règle générale

La hauteur de façade autorisée ne doit pas dépasser 28 mètres NGF.

La hauteur de toiture au faîtage ne doit pas dépasser de plus de quatre mètres la hauteur de façade autorisée.

10.2 – Hauteurs différentes autorisées

Des hauteurs différentes de celles qui sont définies dans la règle générale peuvent être autorisées :

- Pour la réalisation de mâts de signalisation.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUyz11 – ASPECT EXTERIEUR

Tout projet dans son ensemble, comme chacune des composantes (rythmes, proportions, volumes, couleurs, matériaux...), ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale globale, et au caractère de signal urbain d'entrée d'agglomération recherchés dans la zone.

Façades et murs extérieurs

Toutes les façades, murs extérieurs, y compris les pignons, gaines et conduits exhausés, doivent être traités avec le même soin que les façades dites « principales » ou exposées sur voie.

La toiture, dite « cinquième façade » doit être particulièrement soignée et doit permettre de masquer au mieux les ouvrages et installations techniques.

Les matériaux utilisés en façade et murs extérieurs doivent être mis en œuvre dans le cas d'un parti architectural cohérent.

Les matériaux présentant un aspect provisoire ou non fini sont interdits, notamment :

- L'emploi à nu – ou juste recouvert d'une peinture - en parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit (briques creuses, parpaing...)

Toitures et couvertures

Dans tous les cas, la pente des toitures ne doit pas excéder 40%.

Les toitures terrasses sont admises.

Les toitures incluant des pentes différentes sont admises dans le cadre d'une mise en œuvre de technologies particulières.

Les matériaux utilisés doivent être en rapport avec l'architecture proposée.

Les chiens assis sont interdits.

Les ouvertures en toitures dès lors que leur dimensionnement est proportionné au bâtiment et à sa toiture sont autorisées

Clôtures

Traitements et autres prescriptions :

Quand elles sont prévues, les clôtures doivent, par leur dessin et par leurs dimensions, s'intégrer dans un projet d'ensemble.

Les clôtures haie d'une longueur supérieure à 15 mètres doivent associer plusieurs espèces de végétaux dans leur composition.

Hauteurs

1 – La hauteur des clôtures mesurée à partir du niveau du sol fini de la voie au droit de la clôture est limitée à 1,50 m pour les murs pleins et 1,80 m pour les clôtures ajourées ou composées.

Pour des clôtures composées, le mur de soubassement plein ne peut pas être inférieur à 1 mètre ni supérieur à 1,40 mètre.

2 - Des hauteurs différentes peuvent être admises pour des motifs liés à la nature spécifique des constructions (ex : dispositifs pare-ballon) ou pour respecter des règles de sécurité particulières.

Locaux techniques

Les locaux techniques qui ne sont pas intégrés à la construction doivent faire l'objet d'une recherche prenant en compte les constructions voisines, la structure végétale existante, et les plantations à créer.

Les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer parfaitement au bâti existant.

Toute construction nouvelle doit prévoir l'intégration d'un dispositif de stockage des déchets accessible de la voie desservant le terrain de l'opération. Il devra être protégé et non accessible aux animaux.

Antennes et paraboles

Les antennes et les paraboles doivent être placées, soit en toiture, soit à l'intérieur des constructions de façon à ne pas faire saillie en volume des façades, sauf impossibilité technique dument démontrée.

ARTICLE 1AUyz12 – STATIONNEMENT

12.1 – Stationnement des véhicules automobiles

A – Règle générale

Les rampes d'accès, les aires de manœuvre, et les aires de refuge extérieures aux entrées, doivent être réalisés à l'intérieur des unités foncières, et dans des conditions normales d'utilisation.

Dimensions minimales des places de stationnement (extérieures, couvertes ou enterrées) :

Places perpendiculaires à la voie de circulation :

- Longueur 5,00 m
- Largeur : 2,30 m
3,30 m pour les places destinées aux handicapés
- Dégagement 5,50 m

Dans le cas des places de stationnement extérieures, la longueur peut toutefois être ramenée à 4,80 mètres si aucun obstacle ne vient gêner la manœuvre des véhicules (exemple : dégagement bordé d'une haie...)

Places en épi (formant un angle de 45° par rapport à la voie de circulation) :

- Longueur 5,00 m
- Largeur : 2,30 m
3,30 m pour les places destinées aux handicapés
- Dégagement 4,00 m

Places longitudinales à la voie de circulation :

- Longueur 5,00 m
- Largeur : 2,00 m

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

B – Nombre de places de stationnement

Le nombre minimal de places nécessaires est calculé par application des normes ci-après :

Habitations : Deux places par tranche de surface hors œuvre nette inférieure ou égale à 100 m².

Hôtels : Une place pour 80 m² de surface hors œuvre nette, avec un minimum d'une place par chambre d'hôtel.

Bureaux : Une place pour 30 m² de surface hors œuvre nette, avec un minimum d'une place par bureau

Commerces :

- Dans le cas d'une surface hors œuvre nette inférieure à 2 000 m² : 6 places pour 100 m² de surface hors œuvre nette.
- Dans le cas d'une surface hors œuvre nette comprise entre 2 000 et 5 000 m² : 5 places pour 100 m² de surface hors œuvre nette.
- Dans le cas d'une surface hors œuvre nette supérieure à 5 000 m² : 3 places pour 100 m² de surface hors œuvre nette.

Entrepôts, activités :

- Une place pour 100 m² de surface hors œuvre nette.

Les besoins en stationnement ci-dessus étant essentiellement définis en fonction de l'utilisation de la construction, ces normes peuvent être modulées au regard de la nature et de la situation de la construction, et de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

C – Conception et traitement des aires de stationnement

Tout parc de stationnement automobile, à l'air libre ou couvert, dépendant d'une installation recevant du public, doit comporter des places de stationnement aménagées pour les véhicules des personnes handicapées, et réservés à leur usage. Le nombre de places à créer doit respecter le ratio minimal de 2% du nombre de places.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

12.2 – Stationnement des véhicules deux roues

Des places de stationnement pour les véhicules deux roues doivent en outre être réalisées. Le nombre de places nécessaires est calculé par application des normes ci-après :

- Dans le cas d'une surface hors œuvre nette inférieure à 1 000 m² : 1 places pour 200 m² de surface hors œuvre nette ;
- Dans le cas d'une surface hors œuvre nette comprise entre 1 000 et 10 000 m² : 2 places pour 1000 m² de surface hors œuvre nette ;
- Dans le cas d'une surface hors œuvre nette supérieure à 10 000 m² : 1 place pour 1 000 m² de surface hors œuvre nette.

L'ensemble des aires de stationnement réglementaires concernant les véhicules deux roues doit être prévu dans l'emprise du bâtiment.

Les surfaces nécessaires sont calculées à raison de 1,50 m² par place.

ARTICLE 1AUyz13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements. Toutefois, ces plantations peuvent être regroupées et localisées à proximité de l'aire de stationnement afin de constituer des massifs significatifs.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUyz14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation du sol n'est pas réglementé.

ZONE 2AU

CARACTÈRE DE LA ZONE 2AU

La zone 2AU, destinée à accueillir une urbanisation mixte (habitations, commerce, services...) est une zone peu ou pas équipée dont l'ouverture à l'urbanisation partielle ou totale, est différée.

Cette ouverture est subordonnée, à terme, à la modification ou à la révision du Plan Local d'Urbanisme.

On distingue le sous-secteur 2AUy, destiné à accueillir à terme des activités industrielles, commerciales ou artisanales.

- SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL -

ARTICLE 2AU 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES –

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitation à l'exception des aménagements et des extensions d'habitation existantes
- l'hébergement hôtelier
- les constructions et les lotissements à usage d'activité : bureaux, commerces, entrepôts, artisanat, industrie à l'exception des aménagements et des extensions des unités professionnelles existantes à la date d'approbation du PLU, le 24 mars 2005
- les exploitations agricoles ou forestières à l'exception des aménagements et des extensions des unités professionnelles existantes à la date d'approbation du PLU, le 24 mars 2005
- les caravanes isolées
- les parcs résidentiels de loisirs
- les carrières
- les dépôts de tout nature portant atteinte à l'environnement,
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés,
- les aires de stationnement ouvertes au public,
- les constructions et installations à usage d'activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage
- les terrains de camping ou de caravanage.

ARTICLE 2AU 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES –

La démolition des constructions remarquables repérées sur le document graphique est soumise à autorisation en application de l'article L. 430.1.2.d du Code de l'Urbanisme et peut être admise.

Le changement de destination pour la réhabilitation des constructions existantes lorsque le caractère de la construction existante repérée sur le document graphique présente un intérêt architectural reconnu qu'il convient de conserver, et qui ne sont plus à usage agricole et ne portent pas atteinte aux activités agricoles peut être admis

Les modes d'occupations et d'utilisation du sol des installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public s'ils ne sont pas de nature à porter

atteinte à la sécurité publique.

L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique.

En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés et notamment les clôtures doivent permettre le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien de ces cours d'eau.

Les travaux non soumis à autorisation sur les immeubles remarquables mentionnés sur le document graphique au titre de l'article 123.1.7 doivent faire l'objet d'une demande sous la forme prévue par les articles L.442 du Code de l'Urbanisme.

- SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL -

ARTICLE 2AU 3 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC –

Les caractéristiques des accès et des voies publiques et privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

LES ACCÈS

Les accès doivent être aménagés de façon à ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Ces aménagements sont à la charge du constructeur.

L'ouverture d'une voie (y compris piste cyclable ou cheminement piéton) peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution, notamment dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains avoisinants.

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire, ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

Aucune opération nouvelle ne pourra avoir d'accès direct sur les RD 1, 312 et 635.

ARTICLE 2AU 4 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, ET D'ASSAINISSEMENT –

Les ouvrages de réseaux de toute nouvelle construction devront être réalisés conformément aux dispositions des législations et réglementations en vigueur.

4-1 EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau doit être raccordée à une conduite d'eau potable.

En outre, dans les nouvelles opérations d'urbanisme, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux règles en vigueur.

4-2 ASSAINISSEMENT

EAUX INDUSTRIELLES

Sont classées dans les eaux industrielles tous les rejets correspondant à une utilisation de l'eau autre que domestique.

Les établissements produisant des eaux industrielles peuvent être autorisés à déverser celles-ci dans le réseau public dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilités des eaux industrielles.

Leurs natures quantitatives et qualitatives sont précisées dans les conventions spéciales de déversement passées entre le service d'assainissement et l'établissement désireux de se raccorder au réseau public. En outre, les conventions spéciales fixent, le cas échéant, les conditions de pré-traitement.

EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement vers un exutoire particulier (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel). A cette fin, des bassins de rétention ou d'autres dispositifs peuvent être imposés.

L'installation de clôtures en travers des exutoires des eaux ne doit pas nuire au libre écoulement de celles-ci.

Limitation du débit de fuite : en cas d'extension d'une construction existante, ou de démolition / construction, seule la surface imperméabilisée supplémentaire créée est prise en compte pour l'évaluation des volumes de stockage à mettre en place.

En présence de réseaux insuffisants, l'aménageur devra réaliser, sur son terrain et à sa charge, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe ou après stockage vers un exutoire.

ARTICLE 2AU 5 - LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES -

Sans objet

ARTICLE 2AU 6 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES –

Les dispositions de cet article s'appliquent aux constructions implantées le long d'emprises publiques et de voies privées ouvertes à la circulation.

6-1 RÈGLE GÉNÉRALE

La marge de reculement est de 5m à partir de l'alignement si la voie a plus de 10m de plate-forme, et de 10m à partir de l'axe dans le cas contraire.

6-2 AUTRES IMPLANTATIONS

AUTRES IMPLANTATIONS POUVANT ÊTRE ADMISES

D'autres implantations que celles définies à l'article 6-1 pourront être admises :

-pour les équipements d'intérêt général

AUTRES IMPLANTATIONS POUVANT ÊTRE IMPOSÉES

D'autres implantations que celles définies à l'article 6-1 pourront être imposées :

-pour préserver le caractère de compositions urbaines de qualité, maintenir ou conforter une ordonnance architecturale méritant d'être sauvegardée ou respecter la trame bâtie aux abords du projet

- pour conforter et mettre en valeur des espaces publics réalisés
- pour sauvegarder des arbres ou un ensemble végétal de qualité

ARTICLE 2AU 7 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES –

Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 3 m. Les constructions doivent être implantées à 2 m au moins des limites.

Cependant, des saillies telles que balcons, débords de toit, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la bande des 2m.

Pour les constructions existantes et implantées soit en limite latérale soit dans la bande des 2m à partir de la limite séparative, pourront être autorisées les reconstructions de surface pour surface, si elles ne portent pas atteinte au caractère de la zone.

ARTICLE 2AU 8 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

RÈGLE GÉNÉRALE

La distance minimale entre deux constructions non contiguës est fixée au quart de la somme de leurs hauteurs avec un minimum de 2 m.

ARTICLE 2AU 9 - L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS -

Sans objet.

ARTICLE 2AU 10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS -

10-1 RÈGLE GÉNÉRALE

Dans tous les cas, la hauteur de tous points des constructions ne pourra excéder :

- 9 mètres en façade ou à l'égout du toit,
- et 12 mètres en toiture.

ARTICLE 2AU 11 - L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

RÈGLES GÉNÉRALES

Tout projet, comme chacune des composantes (rythmes, proportions, volumes, couleurs, matériaux ,clôtures...), doit :

- s'harmoniser avec le caractère typo-morphologique et architectural de la construction existante
- ne pas porter atteinte à l'intérêt des sites et des paysages avoisinants,
- ne pas contrarier l'existence de perspectives monumentales.

Toute construction doit être adaptée à la topographie du lieu et son implantation ne doit pas engendrer des affouillements et exhaussements trop importants.

11-1 CLÔTURES

- TRAITEMENT ET AUTRES PRESCRIPTIONS

Les clôtures sur l'alignement des voies ou par rapport aux emprises publiques, doivent être simples et présenter une unité d'aspect.

- HAUTEURS

La hauteur des clôtures reposant ou non sur un soubassement plein, d'une hauteur maximale de 0,60m ne doit pas dépasser 2m. Cette hauteur est mesurée à partir du sol actuel de la voie ou de l'emprise publique au droit de la clôture.

Les murs de soutènement constituent tout ou partie du soubassement de la clôture.

Les clôtures sur les limites séparatives ne pourront dépasser 2m.

ARTICLE 2AU 12 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Ces prescriptions sont applicables :

- à toute modification d'une construction existante pour le surplus du stationnement requis,
- à toute augmentation du nombre de logements dans les constructions déjà existantes à usage d'habitation pour le surplus du stationnement requis,
- à tout changement de destination des constructions déjà existantes pour le surplus du stationnement requis.

Le stationnement des véhicules, les rampes d'accès, les aires de manœuvre, et les aires de refuge extérieures aux entrées, doivent être réalisés à l'intérieur des unités foncières, et dans des conditions normales d'utilisation.

ARTICLE 2AU 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions des articles 130 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Des mesures de sauvegarde ou de remplacement de la végétation existante peuvent être imposées lorsque l'unité foncière comporte un jardin organisé ou lorsque les plantations constituant un repère dans le paysage sont classés au titre de l'article L 123.1-7 comme espaces remarquables et mentionnés sur le document graphique.

- SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL -

ARTICLE 2AU 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL –

Aucun coefficient d'occupation des sols n'est fixé pour les constructions autorisées dans cette zone.

L'extension des constructions, visées à l'article 1, ne peut excéder 10% de la surface de plancher hors œuvre nette comprise dans le volume existant au jour de l'approbation de plan local d'urbanisme.

ZONE N

CARACTÈRE DE LA ZONE N

La zone N est une zone naturelle et forestière dans laquelle peuvent être classés les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique, ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

On distingue les sous-secteurs :

- Nh, où certaines constructions sont autorisées.
- Ni, où les conditions d'utilisation du sol sont différentes, en raison du caractère inondable.
- Np, destiné à la construction d'équipements publics.

- SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL -

ARTICLE N 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES -

1. les constructions à usage d'habitation exceptées
 - en Nh,
 - pour les constructions à usage d'habitation situées en zone N pour l'agriculteur,
 - pour l'extension des constructions existantes,
 - pour les annexes à l'habitation existante,
 - pour le changement de destination
2. les constructions à usage d'industrie, artisanat, commerces, hébergements hôteliers, entrepôts
3. - les caravanes isolées
4. - les parcs résidentiels de loisirs
5. - les carrières
6. - les lotissements à usage d'activité
7. - les dépôts de toute nature portant atteinte à l'environnement,
8. - les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés,
9. - les aires de stationnement ouvertes au public, excepté en Np
10. - les constructions et installations à usage d'activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage
11. - les terrains de camping ou de caravanage
12. - dans le sous-secteur Ni, pour les constructions visées aux alinéas de 1 à 10 et à usage agricole ou forestier, tout exhaussement du sol est interdit sauf si une étude justifie que sa réalisation améliorera ou ne portera pas atteinte au régime hydraulique de la zone, ainsi que les garages en sous-sol.

ARTICLE N 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES –

Peuvent être autorisés à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'intégrité du site :

- La démolition des constructions remarquables repérées sur le document graphique est soumise à autorisation en application de l'article L. 430.1.2.d du Code de l'Urbanisme et peut être admise
- L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, le 24 mars 2005, dans la limite de 10% de la SHON existante ou 40 m².
- Les annexes des constructions à usage d'habitation existantes sous réserve qu'elles s'implantent à 15 m maximum de la construction principale, cette distance pouvant être portée à 50 m pour des conditions techniques ou réglementaires.
- Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public
- Les bâtiments permettant l'extension des activités existantes
- Les constructions ou installations directement nécessaires aux activités cynégétiques ou halieutiques uniquement en zone Np
- les constructions à usage d'habitation, liées et nécessaires à l'agriculture, localisées au siège de l'exploitation agricole, sous réserve de former avec les bâtiments de ladite exploitation une composition architecturale et ne porter aucune entrave aux activités agricoles avoisinantes
- le changement de destination pour la réhabilitation des constructions existantes lorsque le caractère de la construction existante repérée sur le document graphique présente un intérêt architectural reconnu qu'il convient de conserver, et qui ne sont plus à usage agricole et ne portent pas atteinte aux activités agricoles
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre (« à l'identique » signifie que le bâtiment détruit peut être reconstruit selon les mêmes implantations, hauteurs, densités qui sont les siennes à la date du sinistre.
- les équipements collectifs d'infrastructure d'intérêt général
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes uniquement dans le sous-secteur Nh sous réserve de ne pas excéder une SHON de 250 m² par unité foncière
- Les affouillements et exhaussements, les dépôts de matériaux s'ils sont liés à une opération de construction ou d'aménagement autorisés dans la zone à l'exception des exhaussements dans le secteur Ni.
- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics, notamment des installations nécessitées par l'écoulement des eaux et leur stockage ou la défense incendie
- Les installations et travaux divers (article R.422-1 et suivants du Code de l'Urbanisme)
- Les clôtures sous réserve qu'elles permettent le passage des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des canaux, fossés, etc et fassent l'objet d'un traitement soigné.

- SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL -

ARTICLE N 3 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC –

Les caractéristiques des accès et des voies publiques et privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès et voirie.

La réalisation d'une voie nouvelle peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution, notamment dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains avoisinants.

Des sentiers pédestres, pistes cyclables et autres promenades publiques pourront être aménagées.

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

Les ouvrages de réseaux de toute nouvelle construction devront être réalisés conformément aux dispositions de la législation et de la réglementation en vigueur.

4-1 EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau doit être raccordée à une conduite d'eau potable.

4-2 ASSAINISSEMENT

EAUX USÉES DOMESTIQUES

Les constructions qui le nécessitent seront obligatoirement raccordées au réseau public d'assainissement par un système séparatif s'il existe.

En l'absence de réseau public, l'assainissement individuel peut être admis, avec épuration par le sol ou un dispositif filtrant et élimination ou évacuation vers le milieu naturel. Ce type d'assainissement est conçu conformément aux prescriptions techniques.

EAUX INDUSTRIELLES

Sont classées dans les eaux industrielles tous les rejets correspondant à une utilisation de l'eau autre que domestique.

Les établissements produisant des eaux industrielles doivent mettre en œuvre les dispositifs individuels de traitement adaptés à la nature quantitative et qualitative des effluents.

EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement vers un exutoire particulier (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel). A cette fin, des bassins de rétention ou d'autres dispositifs peuvent être imposés.

L'installation de clôtures en travers des exutoires des eaux ne doit pas nuire au libre écoulement de celles-ci.

Une étude hydraulique devra être faite par le réalisateur de l'opération afin de connaître les incidences de son projet sur les écoulements en aval.

En présence de réseaux non établis ou insuffisants, l'aménageur devra réaliser son terrain et à sa charge les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe ou après stockage vers un exutoire.

ARTICLE N 5 - LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La superficie minimale est déterminée en fonction des conditions techniques de l'assainissement.

Dans le sous-secteur Nh, en l'absence de réseau d'assainissement, le permis de construire ne pourra être délivré que :

- sur une unité foncière existante avant l'approbation du PLU d'une superficie minimale de 1500 m²
- sur une unité foncière d'une superficie minimale de 2000 m².

Cette superficie pourra être réduite dans le cas de l'existence d'un Emplacement Réservé (dans la limite de 1800m²)

ARTICLE N 6 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES –

Les dispositions de cet article s'appliquent aux constructions implantées le long d'emprises publiques et de voies ouvertes à la circulation.

6-1 RÈGLE GÉNÉRALE

Les marges de reculement sont indiquées sur le document graphique pour certaines voies et emprises publiques. En l'absence de ces indications, la marge de reculement est de 5 m à partir de l'alignement si la voie à plus de 10m de plate-forme, et de 10 m à partir de l'axe dans le cas contraire.

AUTRES IMPLANTATIONS POUVANT ÊTRE ADMISES

D'autres implantations que celles définies à l'article N 6-1 pourront être admises :

- pour les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

AUTRES IMPLANTATIONS POUVANT ÊTRE IMPOSÉES

D'autres implantations que celles définies à l'article N 6-1 pourront être imposées :

- pour sauvegarder des arbres ou un ensemble végétal de qualité
- pour permettre la réalisation d'aménagements de sécurité

ARTICLE N 7 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, diminuée de 3m.

Les constructions doivent être implantées à 2 m au moins des limites.

Cependant, des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, et d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés à partir de la limite séparative.

Une implantation différente de celle résultant de l'application des paragraphes ci-dessus peut être acceptée :

- pour les constructions et travaux visés aux alinéas c, d, e, f et g de l'article R.422-2 du Code de l'Urbanisme si des considérations techniques le justifient ainsi que pour préserver le caractère de compositions urbaines de qualité, à conforter et mettre en valeur des espaces publics réalisés, existants ou projetés, permet de sauvegarder des arbres ou apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité.
- pour les équipements collectifs d'infrastructures d'intérêt général.

En zone Nh, pour les parcelles dont au moins une des limite séparative est mitoyenne de la limite d'emprise de la RD 936, les constructions ainsi que leurs annexes seront implantées à 20 mètres au moins de ces limites.

ARTICLE N 8 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ –

La distance minimale entre deux constructions non contiguës est fixée au quart de la somme de leurs hauteurs, avec minimum de 2 m.

ARTICLE N 9 - L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol est fixée en secteur Nh à 0.20.

De plus, dans le secteur Nh, l'emprise au sol est limitée à 360 m² par unité foncière existante à la date d'approbation du PLU, le 24 mars 2005.

ARTICLE N 10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS –

10-1 RÈGLE GÉNÉRALE

La hauteur d'une construction ne peut excéder 5 m à l'égout et 8 m au faîtage.

10-2 HAUTEURS DIFFÉRENTES AUTORISÉES

Des hauteurs différentes de celles qui sont définies dans la règle générale peuvent être autorisées :

Pour les constructions visées aux alinéas c,d,e,f,g, et h de l'article R 422-2 du Code de l'Urbanisme, si elles sont justifiées par des considérations techniques et pour les ouvrages destinés à assurer l'organisation de la sécurité et des secours des personnes et des biens,

Pour les constructions existantes avant la date d'approbation du présent règlement et d'une hauteur supérieure aux hauteurs définies au présent article, il est possible de :

- prolonger le rampant ou la toiture terrasse jusqu'à l'alignement défini par la façade principale existante ;
- de ramener les façades au nu de la façade principale existante ;

- de réaliser un volume clos ou non dans les limites du volume défini aux deux alinéas précédents ;
 - de nouveaux débords de toiture peuvent être réalisés.
- Pour les équipements collectifs.

ARTICLE N 11 - L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

En zone *N*, excepté en secteur *Np*, tout projet dans son ensemble, comme chacune des composantes (rythmes, proportions, couleurs, matériaux ...), doit :

- s'harmoniser avec le caractère typo-morphologique de la zone,
- ne pas porter atteinte à l'intérêt des sites et des paysages avoisinants,
- ne pas contrarier l'existence de perspectives monumentales.

Toute construction doit être adaptée à la topographie du lieu et son implantation ne doit pas engendrer des affouillements et exhaussements trop importants.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment existant, et notamment sur ceux faisant l'objet d'une protection au titre du L.123-1,7° du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leurs intérêts.

11-1 COULEURS ET MATÉRIAUX

Les couleurs autorisées :

- enduits blancs
- menuiseries extérieures :
 - rouge basque
 - vert basque
 - marron
 - gris anthracite
 - blanc

Dans le cas de restauration d'immeubles, même partielle, les matériaux mis en œuvre devront être de même nature que ceux qui ont été utilisés pour la construction initiale. Cependant, l'utilisation de matériaux contemporains peut être admise si elle n'est pas de nature à remettre en question l'identité et les caractéristiques originelles de la construction.

11-2 FACADES ET MURS EXTÉRIEURS

Toutes les façades, murs extérieurs, y compris les pignons, gaines et conduits exhausés, doivent être traités avec le même soin que les façades dites « principales » ou exposées sur voie.

A l'occasion de rénovation ou de ravalement de façade, les détails d'architecture en pierre, brique, ou bois devront être mis en valeur.

11-3 CLÔTURES

TRAITEMENT ET AUTRES PRESCRIPTIONS

Quand elles sont prévues, elles doivent, par leur dessin et par leurs dimensions être proportionnées aux constructions, aux clôtures avoisinantes, et ne pas porter atteinte à l'intérêt des paysages naturels ou urbains, à la conservation de perspectives, ainsi qu'à la sécurité publique.

Elles devront également garantir le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des cours d'eau.

Les éléments de clôtures tels que bambous (canisses), brande, panneaux profilés ou tressés, sont proscrits

Les clôtures seront de type agricole. En limite de voie publique, elles pourront être constituées de murs en pierres levées ou de murs-bahuts en pierre ou enduits et peints en blancs.

HAUTEURS

Pour les clôtures à l'alignement des voies, les hauteurs sont mesurées à partir du niveau du sol fini de la voie au droit de clôture.

Leur hauteur est limitée à : 1,50 m

Les clôtures sur la limite séparative ne pourront dépasser 1,50 m, hauteur mesurée à partir du niveau du sol avant affouillement et exhaussement liés aux travaux ou du trottoir fini, pour les clôtures ajourées et 1,20 lorsqu'il s'agit d'un mur plein.

Des hauteurs différentes peuvent être admises pour des motifs liés à la nature spécifique des constructions (ex : dispositifs pare-ballon) ou pour respecter des règles de sécurité particulières (carrefours, intersections...).

En zone Nh, pour les parcelles dont au moins une des limites séparatives est mitoyenne de la limite d'emprise de la RD 936, les clôtures implantées sur ces limites arrières seront composées d'un grillage d'une hauteur de 1,5 m maximum. Ces clôtures seront complantées d'une plantation d'isolement à réaliser telle que décrites à l'article 13 et reportées au plan de zonage.

11-4 DÉBLAIS ET REMBLAIS

Les déblais et remblais devront être adaptés de façon à intégrer la construction à la pente du terrain. A cet effet, un plan masse coté dans les trois dimensions et un plan de coupe devront être annexés à la demande du permis de construire dans le but de montrer les caractéristiques topographiques du terrain et les mouvements de terre par rapport au terrain naturel (art. R.111.21 du Code de l'Urbanisme).

Les mouvements de terre créant un relief artificiel ne sont autorisés que s'ils répondent à un impératif technique. Il en est de même pour les murs de soutènement qui devront s'intégrer avec l'environnement naturel ou urbain. Tout apport artificiel de terre à moins de 2 m des limites séparatives est interdit.

ARTICLE N 12 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE N 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Le traitement des espaces libres et de leurs abords devra faire référence à la palette des essences végétales existantes à proximité.

Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions des articles 130 du Code de l'Urbanisme.

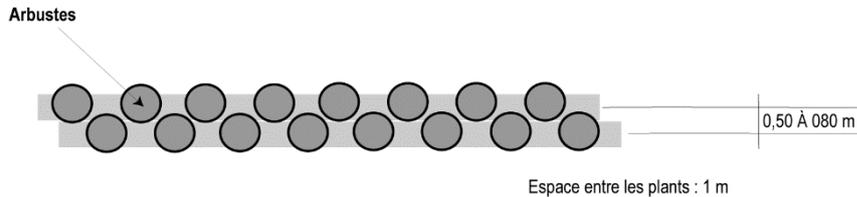
En zone Ne, les aménagements paysagers se feront en correspondance avec le plan paysage du site. Les plantations ne devront pas gêner le fonctionnement hydraulique et hydrologique des bassins, fossés, canaux, et ne pas empêcher le passage des engins effectuant l'entretien des fossés.

En zone Nh, pour les parcelles dont au moins une des limites séparatives est mitoyenne de la limite d'emprise de la RD 936, une plantation d'isolement sera implantée sur ces limites séparatives arrières. Cette plantation est portée au plan de zonage.

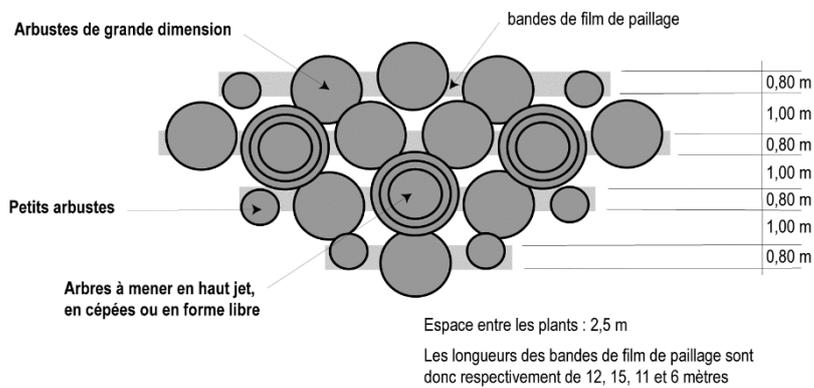
Composée d'essences locales (voir liste annexée), la plantation sera composée :

- soit d'une haie sur toute la longueur de la limite séparative,
- soit de plusieurs modules de bosquets, tels que décrits ci-après.

Plantation d'une haie



Plantations de bosquets



- SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL -

ARTICLE N 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL –

Aucun coefficient d'occupation des sols n'est fixé pour les constructions édifiées dans cette zone.

ZONE UA

CARACTÈRE DE LA ZONE UA

Cette zone qui recouvre les parties agglomérées est principalement destinée à la construction en ordre continu pour l'habitation, les commerces et bureaux.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à usage agricole ou forestier
- les constructions à usage d'industrie
- les terrains de sports motorisés
- les caravanes isolées
- les terrains de camping ou de caravanage
- les parcs résidentiels de loisirs
- les carrières, les lotissements à usage d'activité.
- les dépôts de véhicules usagés quelque soit leur nombre, garages collectifs de caravanes

ARTICLE UA 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises les installations classées, les installations et travaux divers (visés à l'article R. 442 du Code de l'Urbanisme) s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage.

L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique.

Pour les opérations immobilières à partir de 6 logements inclus, il est demandé la réalisation d'un minimum de 35% de logements sociaux (calcul effectué sur l'ensemble de l'opération)

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les caractéristiques des accès et des voies publiques et privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

Les accès doivent être aménagés de façon à ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Ces aménagements sont à la charge du constructeur.

Le nombre des accès sur la voie publique sera limité dans l'intérêt de la sécurité des usagers et, lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne seront autorisées que si l'accès est établi sur la voie où le risque est moindre pour la circulation.

L'ouverture d'une voie (y compris piste cyclable ou chemin piéton) peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants.

ARTICLE UA 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, ET D'ASSAINISSEMENT

Les ouvrages de réseaux de toute nouvelle construction devront être réalisés conformément aux dispositions des législations et réglementations en vigueur.

4-1 EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable.

4-2 ASSAINISSEMENT

EAUX USÉES DOMESTIQUES

Toutes les constructions seront obligatoirement raccordées par un système séparatif au réseau public d'assainissement.

EAUX INDUSTRIELLES

Sont classées dans les eaux industrielles tous les rejets correspondant à une utilisation de l'eau autre que domestique.

Les établissements produisant des eaux industrielles peuvent être autorisés à déverser celles-ci dans le réseau public dans la mesure où ces déversements font l'objet d'une convention de raccordement passée entre l'industriel et le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

Leurs natures quantitatives et qualitatives sont précisées dans les conventions spéciales de déversement passées entre le service d'assainissement et l'établissement désireux de se raccorder au réseau public.

En outre, les conventions spéciales fixent, le cas échéant, les conditions de pré-traitement.

EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement vers un exutoire particulier (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel). Des bassins de rétention ou d'autres dispositifs peuvent être imposés.

L'installation de clôtures ne doit pas nuire au libre écoulement des eaux de ruissellement. En présence de réseaux insuffisants, l'aménageur devra réaliser, sur son terrain et à sa charge, les dispositifs appropriés et proportionnés nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain), adaptés à l'opération et au terrain et conformes, le cas échéant, aux prescriptions de l'autorité administrative.

Pour tout projet de construction, de démolition/construction, ou d'extension supérieure à 30m² de SHON, des solutions de rétention des eaux pluviales seront obligatoires sur le terrain d'assiette du projet. Dans tous les cas le débit de fuite autorisé vers l'exutoire public devra être de 3l/s par hectare.

4-3 RÉSEAUX DIVERS (électricité, gaz, téléphone, télé distributeur, éclairage public)

Sauf impossibilité technique dûment démontrée, les installations nouvelles et branchements doivent être réalisés en souterrain ou être dissimulés en façade à l'exception des réseaux électriques moyenne et haute tension.

ARTICLE UA 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE UA 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions de cet article s'appliquent aux constructions implantées le long d'emprises publiques et de voies privées ouvertes à la circulation.

6-1 RÈGLE GÉNÉRALE

Toute construction est implantée :

- à la limite d'emprise, du domaine public
- ou avec un recul identique à celui d'une des deux constructions voisines.

Les encorbellements de 0,80 m maximum sont admis, excepté les éléments en surplomb de la voie publique situés au-dessus du niveau du rez-de-chaussée.

6-2 AUTRES IMPLANTATIONS

D'autres implantations que celles définies à l'article 6-1 pourront être imposées :

- pour préserver le caractère de compositions urbaines de qualité, maintenir ou conforter une ordonnance architecturale, ou paysagère méritant d'être sauvegardée ou respecter la trame bâtie aux abords du projet.
- pour permettre la réalisation d'aménagements de sécurité.

ARTICLE UA 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1 RÈGLE GÉNÉRALE

Les constructions doivent être implantées : soit en limite séparative soit à 2 m minimum de ces limites

7.2 AUTRES IMPLANTATIONS

Une implantation différente de celle résultant de l'application des paragraphes ci-dessus peut être acceptée pour maintenir ou conforter une ordonnance architecturale méritant d'être sauvegardée ou respecter la trame bâtie aux abords du projet, ou pour les équipements d'intérêt général

ARTICLE UA 8 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas imposé de distance entre deux constructions sur une même propriété.

ARTICLE UA 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE UA 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1 RÈGLE GÉNÉRALE

Dans tous les cas, la hauteur des constructions ne pourra excéder :

- 9 mètres à l'égout du toit,
- 12 mètres au faîtage

La hauteur des constructions implantées sur les limites séparatives adossées à des bâtiments existants, peut-être égale à la hauteur de la façade adjacente lorsque celle-ci est plus élevée que la limite autorisée

10-2 AUTRES DISPOSITIONS

Des hauteurs différentes de celles qui sont définies dans la règle générale peuvent être autorisées :

- Pour les équipements d'intérêt général, ou pour leur maintenir ou conforter une ordonnance architecturale méritant d'être sauvegardée ou respecter le bâti existant aux abords du projet.

ARTICLE UA 11 - L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

RÈGLE GÉNÉRALE

Tout projet dans son ensemble, comme chacune des composantes (rythmes, proportions, volumes, couleurs, matériaux ...), doit :

- s'harmoniser avec le caractère typo-morphologique et architectural du quartier,
- ne pas porter atteinte à l'intérêt des sites et des paysages avoisinants,

- ne pas contrarier l'existence de perspectives monumentales.
Toute construction doit être adaptée à la topographie du lieu et son implantation ne doit pas engendrer des affouillements et exhaussements trop importants.
Tous les travaux exécutés sur un bâtiment existant, et notamment sur ceux faisant l'objet d'une protection au titre du L.123-1.7 du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leurs intérêts.

11-1 COULEURS ET MATÉRIAUX

Dans tous les cas, sauf étude de coloration valorisant la composition architecturale et l'espace environnant, il doit être tenu compte de la coloration générale et traditionnelle de la ville.

Pour les Constructions des murs extérieurs / façades / clôtures

Sont autorisées :

- les maçonneries en pierre de taille, en pierres de blocage et le pan de bois ou acier ;
- les constructions en structures et pans métalliques persiennés ou non
- les verrières, murs-rideaux entièrement vitrés, les bardages, clins de bois, murs en bois ou en acier, persiennés ou non
- les capteurs solaires
- les maçonneries recouvertes d'un enduit blanc.

D'autres matériaux peuvent être autorisés, s'ils sont mis en œuvre dans le cadre d'un parti architectural cohérent.

Sont interdits :

- l'emploi à nu - ou juste recouvert d'une peinture- en parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ;
- les bardages plastiques et métalliques nervurés, les plaques plastiques sauf si elles ont un traitement spécifique (sérigraphiées,...).

Pour les Constructions des toitures / charpentes / volets / menuiseries :

- les matériaux utilisés devront être en rapport avec l'architecture proposée ou existante, et être choisis exclusivement dans la gamme de matériaux suivants : la tuile, le zinc, le cuivre, l'inox prépatiné.
- les terrasses et les toitures-terrasses sont autorisées si elles ne constituent pas la toiture dominante et recevront un dallage ou tout autre type de protection destiné à masquer le matériau d'étanchéité.
- colorations autorisées des charpentes et volets: rouge basque, vert foncé, marron, bleu luzien, gris
- colorations autorisées des menuiseries extérieures : blanc, gris

11-2 FAÇADES ET MURS EXTÉRIEURS

Les devantures de locaux à usage commercial, de bureaux, de services, situées en rez-de-chaussée, doivent préserver les formes et proportions des éléments structurels de la construction (volumétrie, percements, modénature matériaux et couleur).

L'implantation d'enseigne sur façade devra répondre aux mêmes exigences.

Toutes les façades, murs extérieurs, y compris les pignons, gaines et conduits exhausés, doivent être traités avec le même soin que les façades dites « principales » ou exposées sur voie.

11-3 TOITURES ET COUVERTURES

Dans tous les cas, les toitures doivent s'harmoniser avec la construction et avec le paysage urbain environnant. Leur pente sera comprise entre 30 et 40 %.

Les toitures doivent avoir au minimum deux pentes.

Sont autorisées,

- les fenêtres de toit et les capteurs solaires à condition qu'ils soient intégrés à la toiture, et respectent la composition architecturale de l'édifice.

11-4 CLÔTURES

TRAITEMENT ET AUTRES PRESCRIPTIONS

Quand elles sont prévues, elles doivent, par leur dessin et par leurs dimensions être proportionnées aux constructions, aux clôtures avoisinantes, et ne pas porter atteinte à l'intérêt des paysages naturels ou urbains, à la conservation de perspectives, ainsi qu'à la sécurité publique.

Les clôtures sur l'alignement des voies doivent être simples et présenter pour les lotissements et les groupes d'habitation, une unité d'aspect.

Dans le cas de clôture réalisée en maçonnerie, les enduits ou les peintures devront être choisis en harmonie avec la couleur des clôtures avoisinantes, même si la couleur de la construction qu'elle délimite se distingue de la tonalité générale.

De manière à inscrire les jardins de façades dans le paysage urbain, la plantation de haies et l'utilisation de clôtures ajourées sont préconisées.

HAUTEURS

Pour les clôtures à l'alignement des voies, les hauteurs sont mesurées à partir du niveau du sol fini de la voie au droit de la clôture, ou du sol naturel.

Pour les clôtures sur les limites séparatives, les hauteurs sont mesurées à partir du niveau du sol naturel avant affouillement et exhaussement liés aux travaux.

Leur hauteur est limitée à :

- . 1,50 m pour un mur plein
- . 1,80 pour les clôtures ajourées ou composées

Des hauteurs différentes peuvent être admises pour respecter des règles de sécurité particulières.

ARTICLE UA 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Sans objet.

ARTICLE UA 13 – LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Des mesures de sauvegarde ou de remplacement de la végétation existante peuvent être imposées lorsque l'unité foncière comporte un jardin organisé ou lorsque les plantations constituent un repère dans le paysage.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ZONE UB

CARACTÈRE DE LA ZONE UB

Cette zone est principalement destinée à la construction en ordre discontinu à prédominance d'habitat collectif et individuel.

Un secteur UBd correspond aux espaces à caractère pavillonnaire dans lesquels l'emprise au sol est différente.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage agricole ou forestier
- les constructions à usage d'industrie
- les terrains de sports motorisés
- les caravanes isolées
- les terrains de camping ou de caravanage
- les parcs résidentiels de loisirs
- les carrières
- les garages collectifs de caravanes
- les constructions et installations à usage d'activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage
- les installations classées

ARTICLE UB 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

La démolition des constructions remarquables repérées sur le document graphique est soumise à autorisation en application de l'article L. 430.1.2.d du Code de l'Urbanisme et peut être admise.

Sont admises les constructions à usage d'entrepôts, les installations et travaux divers (visés à l'article R. 442 du Code de l'Urbanisme) s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage.

L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique.

En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol et notamment les clôtures doivent permettre le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien de ces cours d'eau.

Les travaux non soumis à autorisation sur les immeubles remarquables mentionnés sur le document graphique au titre de l'article 123.1.7 doivent faire l'objet d'une demande sous la forme prévue par les articles L.442 du Code de l'Urbanisme.

Pour les opérations immobilières à partir de 6 logements inclus, il est demandé la réalisation d'un minimum de 35% de logements sociaux (calcul effectué sur l'ensemble de l'opération) Conformément à l'article L123-2-a) du Code de l'urbanisme, les constructions situées dans le périmètre défini au titre de cette servitude, seront limitées à 5m².

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL -

ARTICLE UB 3 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les caractéristiques des accès et des voies publiques et privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

3-1 LES ACCÈS

Les accès doivent être aménagés de façon à ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Ces aménagements sont à la charge du constructeur.. Le portail d'accès pourra être imposé en retrait de 5 m par rapport à la limite de propriété.

Le nombre des accès sur la voie publique sera limité dans l'intérêt de la sécurité des usagers et, lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne seront autorisées que si l'accès est établi sur la voie où le risque est moindre pour la circulation.

3-2 LES VOIRIES

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols est refusée lorsque le terrain faisant l'objet du projet n'est pas desservi par une voie suffisante pour répondre aux besoins des constructions envisagées ou si cette voie est impropre à l'acheminement des moyens de défense contre l'incendie.

Les voies publiques et privées assurant la desserte principale d'une opération d'ensemble (plus de 10 logements ou plus de 10 lots) doivent avoir une emprise minimale de 10 mètres de largeur, dont une chaussée de 5,50 mètres minimale (double sens de circulation).

Pour les voiries publiques ou privées assurant la desserte principale d'une opération de plus de 3 logements ou plus de 3 lots et jusqu'à 10 logements ou lots, les voies devront avoir une emprise minimale de 8 mètres, dont une chaussée d'une largeur minimale de 5 mètres.

Pour les voiries publiques ou privées assurant la desserte principale d'une opération inférieure ou égale à 3 logements ou 3 lots, les voies devront avoir une emprise minimale de 6 mètres.

Les voies en impasse peuvent être autorisées. Elles doivent, dans tous les cas, permettre la manœuvre des véhicules automobiles en toute sécurité.

Ces caractéristiques pourront être :

- augmentées, pour permettre des aménagements destinés à garantir la sécurité des différents modes de déplacements, pour des raisons paysagères particulières,
- réduites, dans les contextes urbains très contraints par l'occupation bâtie, pour garantir l'intégrité d'éléments paysagers remarquables ou pour permettre une meilleure insertion de la voie dans la géographie du site traversé.

L'ouverture d'une voie (y compris piste cyclable ou chemin piéton) peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants.

ARTICLE UB 4 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, ET D'ASSAINISSEMENT

Les ouvrages de réseaux de toute nouvelle construction devront être réalisés conformément aux dispositions des législations et réglementations en vigueur.

4-1 EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable.

4-2 ASSAINISSEMENT EAUX USÉES DOMESTIQUES

Les constructions qui le nécessitent seront obligatoirement raccordées par un système séparatif au réseau public d'assainissement.

EAUX INDUSTRIELLES

Sont classées dans les eaux industrielles tous les rejets correspondant à une utilisation de l'eau autre que domestique.

Les établissements produisant des eaux industrielles peuvent être autorisés à déverser celles-ci dans le réseau public dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilités des eaux industrielles.

Leurs natures quantitatives et qualitatives sont précisées dans les conventions spéciales de déversement passées entre le service d'assainissement et l'établissement désireux de se raccorder au réseau public.

En outre, les conventions spéciales fixent, le cas échéant, les conditions de prétraitement.

EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, sans perturber le régime hydraulique. A cette fin, des bassins de rétention ou d'autres dispositifs peuvent être imposés.

L'installation de clôtures ne doit pas nuire au libre écoulement des eaux de ruissellement.

Une étude hydraulique devra être faite par le réalisateur de l'opération afin de connaître les incidences de son projet sur les écoulements en aval.

En présence de réseaux insuffisants, l'aménageur devra réaliser, sur son terrain et à sa charge, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe ou après stockage vers un exutoire.

Pour tout projet de construction, de démolition/construction, ou d'extension supérieure à 30m² de SHON, des solutions de rétention des eaux pluviales seront obligatoires sur le terrain d'assiette du projet. Dans tous les cas le débit de fuite autorisé vers l'exutoire public devra être de 3l/s par hectare.

4-3 RÉSEAUX DIVERS (électricité, gaz, téléphone, télé distributeur, éclairage public)

Sauf impossibilité technique dûment démontrée, les installations nouvelles et branchements doivent être réalisés en souterrain ou s'intégrer dans le bâti.

ARTICLE UB 5 - LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE UB 6 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES –

Les dispositions de cet article s'appliquent aux constructions implantées le long d'emprises publiques et de voies ouvertes à la circulation.

6-1 RÈGLE GÉNÉRALE

Pour les constructions implantées le long des voies de plus de 10 m d'emprise, la façade des constructions principales doit être édifiée soit :

- avec un recul identique de l'une des deux constructions voisines,
- avec un recul minimum de 5m par rapport à l'alignement.

Les constructions implantées le long de voies existantes de moins de 10 mètres d'emprise, devront présenter un recul minimum de 10 m par rapport à l'axe de la voie.

6-2 AUTRES IMPLANTATIONS

D'autres implantations que celles définies à l'article 6-1 pourront être admises :

- pour les équipements d'intérêt général,
- pour tout ou partie de la façade dès lors que ces retraits ou ruptures d'alignement sont justifiés par des motifs architecturaux sous réserve que la continuité visuelle de l'alignement soit assurée par la toiture et l'adjonction d'éléments architecturaux.
- pour les annexes (abris de jardin, piscines non couvertes, garages,...) sous réserve de respecter les Emplacement Réservés portés au plan de zonage, lorsqu'ils existent.

ARTICLE UB 7 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, diminuée de 3 m.

Un dépassement de 1 m maximum de la hauteur autorisée au titre de l'alinéa précédent peut être accepté pour les pignons implantés en limite.

Les constructions sont implantées en limite ou à 2 m au moins de ces limites.

Cependant, des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos, peuvent être autorisés dans la bande de 2 m.

- Pour les constructions existantes et implantées soit en limite latérale soit dans la bande de 2 m à partir de la limite séparative, pourront être autorisées les reconstructions surface pour surface et au même emplacement, si elles ne portent pas atteinte au caractère de la zone.

Pour les implantations liées aux réseaux de distribution et pour les équipements publics, il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UB 8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ -

Néant

ARTICLE UB 9 - L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le coefficient d'emprise au sol définit la surface au sol dont on dispose pour construire (non comprises les cessions gratuites éventuelles) : c'est-à-dire la proportion de terrain qui pourra être occupée par des constructions couvertes d'un toit : maison, cabanon, garage, terrasse couverte, etc.

L'emprise au sol est définie comme « la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus » Art R420-1 du Code de l'Urbanisme. 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 (Décret du 27 février 2014).

Le coefficient d'emprise au sol (CES) limite ainsi la quantité de sol occupée par la construction, afin d'imposer qu'une partie du terrain reste non bâtie pour des motifs paysagers ou d'assainissement (densité mesurée, espaces verts, infiltration ou recueil des eaux pluviales, etc.).

Une emprise au sol maximale est fixée :

- 0.25 en zone UB
- 0.15 dans les secteurs UBd

Des emprises supérieures à celles résultant de l'application des paragraphes ci-dessus peuvent être acceptées pour l'extension et les annexes de constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U.

ARTICLE UB 10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1 RÈGLE GÉNÉRALE

Dans tous les cas, excepté en secteur *UBe* la hauteur des constructions ne pourra excéder :

- 8 mètres à l'égout du toit,
- 12 mètres au faîtage.

La hauteur des constructions implantées sur les limites séparatives adossées à des bâtiments existants, peut-être égale à la hauteur de la façade adjacente lorsque celle-ci est plus élevée que la limite autorisée.

10-2 AUTRES DISPOSITIONS

Des hauteurs différentes de celles qui sont définies dans la règle générale peuvent être autorisées pour les équipements à usage sportif et culturel.

Des hauteurs différentes de celles qui sont définies dans la règle générale peuvent être autorisées pour les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU sous réserve que ces extensions ne dépassent pas la hauteur initiale (pour rester dans la continuité de l'édifice par exemple).

ARTICLE UB 11 – L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Tout projet dans son ensemble, comme chacune des composantes (rythmes, proportions, couleurs, matériaux ...), doit :

- s'harmoniser avec le caractère typo-morphologique et architectural du quartier,

- ne pas porter atteinte à l'intérêt des sites et des paysages avoisinants,
- ne pas contrarier l'existence de perspectives monumentales.

Toute construction doit être adaptée à la topographie du lieu et son implantation ne doit pas engendrer des affouillements et exhaussements trop importants.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment existant, et notamment sur ceux faisant l'objet d'une protection au titre du L.123-1.7 du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leurs intérêts.

11-1 COULEURS ET MATÉRIAUX

Dans tous les cas, sauf étude de coloration valorisant la composition architecturale et l'espace environnant, il doit être tenu compte de la coloration générale et traditionnelle de la ville.

Pour les constructions des murs extérieurs / façades / clôtures

Sont autorisées :

- les maçonneries en pierre de taille, en pierres de blocage et le pan de bois ou acier ;
- les constructions en structures et pans métalliques persiennés ou non
- les verrières, murs-rideaux entièrement vitrés, les bardages, clins de bois, murs en bois ou en acier, persiennés ou non
- les maçonneries recouvertes d'un enduit blanc.
- les capteurs solaires

D'autres matériaux peuvent être autorisés, s'ils sont mis en œuvre dans le cadre d'un parti architectural cohérent.

Sont interdits :

- l'emploi à nu - ou juste recouvert d'une peinture- en parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ;
- les bardages plastiques et métalliques nervurés, les plaques plastiques sauf si elles ont un traitement spécifique (sérigraphiées,...).

Pour les constructions des toitures / charpentes / volets / menuiseries :

- Les matériaux utilisés devront être en rapport avec l'architecture proposée ou existante, et être choisis exclusivement dans la gamme de matériaux suivants : la tuile, le zinc, le cuivre, l'inox prépatiné.
- Les terrasses et les toitures-terrasses recevront un dallage ou tout autre type de protection destiné à masquer le matériau d'étanchéité.
- Colorations autorisées des charpentes et volets: rouge basque, vert foncé, marron, bleu luzien, volets gris.
- Volets roulants : gris anthracite souhaité. Éventuellement blanc
- Colorations autorisées des menuiseries extérieures : blanc, gris

11-2 FAÇADES ET MURS EXTÉRIEURS

Les devantures de locaux à usage commercial, de bureaux, de services, situées en rez-de-chaussée, doivent préserver les formes et proportions des éléments structurels de la construction (volumétrie, percements, modénature matériaux et couleur).

L'implantation d'enseigne sur façade devra être conforme au règlement communal de publicité.

Toutes les façades, murs extérieurs, y compris les pignons, gaines et conduits exhausés, doivent être traités avec le même soin que les façades dites « principales » ou exposées sur voie.

11-3 TOITURES ET COUVERTURES

Dans tous les cas, les toitures doivent s'harmoniser avec la construction et avec le paysage urbain environnant. Leur pente sera comprise entre 30 et 40 %.

Les toitures en terrasse sont admises lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité des toitures du paysage urbain environnant.

Les chiens assis sont interdits.

Sont autorisées :

- Les fenêtres de toit et les capteurs solaires à condition qu'ils soient intégrés à la toiture, et respectent la composition architecturale de l'édifice.

11-5 CLÔTURES

TRAITEMENT ET AUTRES PRESCRIPTIONS

Quand elles sont prévues, elles doivent, par leur dessin et par leurs dimensions être proportionnées aux constructions, aux clôtures avoisinantes, et ne pas porter atteinte à l'intérêt des paysages naturels ou urbains, à la conservation de perspectives, ainsi qu'à la sécurité publique.

Les clôtures sur l'alignement des voies doivent être simples et présenter pour les lotissements et les groupes d'habitation, une unité d'aspect.

Dans le cas de clôture réalisée en maçonnerie, les enduits ou les peintures devront être choisis en harmonie avec la couleur des clôtures avoisinantes, même si la couleur de la construction qu'elle délimite se distingue de la tonalité générale.

De manière à inscrire les jardins de façades dans le paysage urbain, la plantation de haies et l'utilisation de clôtures ajourées sont préconisées.

Pour les parcelles desservies par le chemin d'Ithurichar et donc les limites séparatives arrières sont tournées vers la RD 936, les clôtures implantées sur ces limites arrières seront composées d'un grillage d'une hauteur de 1,5 m maximum. Ces clôtures seront complétées d'une plantation d'isolement à réaliser telle que décrites à l'article 13 et reportées au plan de zonage.

HAUTEURS

Pour les clôtures, les hauteurs sont mesurées à partir du niveau du sol fini de la voie au droit de clôture, ou du sol naturel

Leur hauteur est limitée à :

- . 1,50 m pour un mur plein
- . 1,80 pour les clôtures ajourées ou composées

Des hauteurs différentes peuvent être admises pour respecter des règles de sécurité particulières (carrefours, intersections...).

11-6 DÉBLAIS ET REMBLAIS

Les déblais et remblais devront être adaptés de façon à intégrer la construction à la pente du terrain. A cet effet, un plan masse coté dans les trois dimensions et un plan de coupe devront être annexés à la demande du permis de construire dans le but de montrer les caractéristiques topographiques du terrain et les mouvements de terre par rapport au terrain naturel (art. R.111.21 du Code de l'Urbanisme).

Les mouvements de terre créant un relief artificiel ne sont autorisés que s'ils répondent à un impératif technique. Il en est de même pour les murs de soutènement qui devront s'intégrer avec l'environnement naturel ou urbain. Tout apport artificiel de terre à moins de 2 m des limites séparatives est interdit.

ARTICLE UB 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D’AIRES DE STATIONNEMENT

12-1 RÈGLE GÉNÉRALE

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions relatives à l’accessibilité des stationnements aux personnes des handicapés et à mobilité réduite.

Les obligations en matière de réalisation d’aires de stationnement sont applicables :

- a tout projet de construction nouvelle
- à toute modification d’une construction existante pour le surplus du stationnement requis,
- à toute augmentation du nombre de logements dans les constructions déjà existantes à usage d’habitation pour le surplus du stationnement requis,
- à tout changement de destination des constructions déjà existantes pour le surplus du stationnement requis.

Le stationnement des véhicules, les rampes d’accès, les aires de manœuvre, et les aires de refuge extérieures aux entrées, doivent être réalisés à l’intérieur des unités foncières, et dans des conditions normales d’utilisation.

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

12-2 NOMBRE DE PLACES

En zone **UB**, excepté en secteur **UBe** dans lequel il n’est pas fixé de règle, le nombre de places nécessaires est calculé par application des normes ci-après :

Habitations :

Une place pour 60 m² de plancher hors œuvre nets, avec un minimum d’une place et demi par logement arrondi au nombre entier immédiatement supérieur pour l’ensemble de l’opération.

Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l’Etat, seule une place par logement est exigée (places visiteurs incluse), conformément à l’article L.421-3 du Code de l’Urbanisme.

Pour les groupements d’habitations, lotissement et les opérations de logements collectifs, 0,25 place par logement sera attribuée à l’accueil des visiteurs, en plus des places affectées à chaque logement.

Le garage des deux roues et des voitures d’enfants doit être assuré, dans des conditions satisfaisantes.

Hôtels :

Une place pour 80 m² de Surface Hors-Œuvre Nette avec un minimum d’une place par chambre. Le nombre de places est alors majoré de 10 % pour tenir compte des besoins du personnel.

Commerces, bureaux :

Une place pour 30 m² de Surface Hors-Œuvre Nette avec un minimum de deux places par commerce ou par bureau.

20 % des places ainsi obtenues sont banalisées par l’accueil des visiteurs.

Entrepôts, usines :

Une place pour 100 m² de plancher hors œuvre nets.

Établissements recevant du public :

Une place pour 10 personnes avec un minimum d'une place pour 40 m² de surface hors œuvre nette.

Les besoins en stationnement ci-dessus étant essentiellement définis en fonction de l'utilisation de la construction, ces normes pourront être modulées au regard de la nature et de la situation de la construction, et de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Selon la nature et l'importance des établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les transports en commun pourront être imposées.

Lorsque le pétitionnaire ne peut réaliser en tout ou partie la place de stationnement dans les conditions imposées par le présent règlement en raison d'impossibilités objectives et insurmontables résultant de motifs techniques, d'architecture ou d'urbanisme, celui-ci pourra être tenu quitte de ces obligations par la mise en œuvre des solutions alternatives suivantes :

- le versement à la commune d'une participation dans les conditions prévues aux articles L.421-3 et R.332-17 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- la création des places de stationnement manquantes sur un terrain ou dans une opération immobilière appartenant au même pétitionnaire, situé dans un rayon de 300 m du projet, et facilement accessible depuis celui-ci.

ARTICLE UB 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13-1 RÈGLE GÉNÉRALE

Dans les lotissements à usage (principal) d'habitation et les groupes de logements, la superficie des espaces libres est supérieure à celle réservée aux voies de circulation et au stationnement et au stationnement automobile à l'air libre, et représente au moins 20 % de la superficie de l'unité foncière d'origine, dont la moitié au moins est réservée à un usage collectif. Ces espaces collectifs seront traités, de préférence, d'un seul tenant et situés hors des voies publiques.

Pour les autres opérations, la superficie des espaces libres représente au moins 10 % de la superficie de l'unité foncière d'origine. Ces espaces collectifs seront traités, de préférence, d'un seul tenant et situés hors des voies publiques.

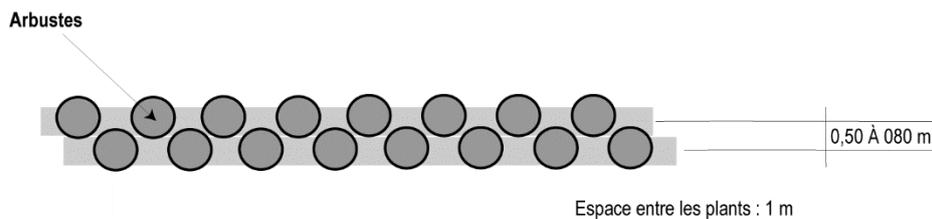
Dans le cas d'opération ou de construction comportant plus de 10 logements, il peut être exigé la réalisation d'aires de jeux et de loisirs pour enfants à raison de deux mètres carrés par logement.

Pour les parcelles desservies par le chemin d'Ithurchar et dont les limites séparatives arrières sont tournées vers la RD 936, une plantation d'isolement sera implantée sur ces limites séparatives arrières. Cette plantation est portée au plan de zonage.

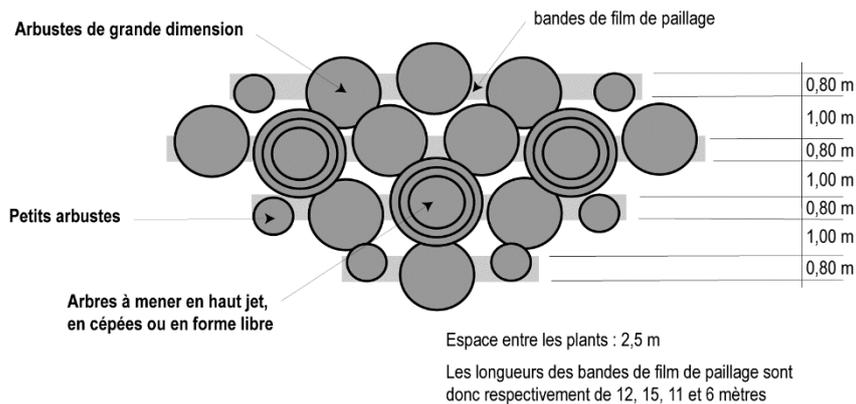
Composée d'essences locales (voir liste annexée), la plantation sera composée :

- soit d'une haie sur toute la longueur de la limite séparative,
- soit de plusieurs modules de bosquets, tels que décrits ci-après.

Plantation d'une haie



Plantation de bosquets



13-2 TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans tous les cas, les espaces libres devront être plantés d'arbres ou d'une végétation arbustive. Ils pourront être prioritairement associés au « paysage » des infrastructures collectives d'accès et de desserte des opérations.

Ils pourront aussi être traités de façon plus « minérale », s'ils intègrent une dimension paysagère forte (arbres d'alignements ou boisements...).

Les espaces libres peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les espaces libres et les plantations existant sur l'unité foncière ou à proximité.

Des mesures de sauvegarde ou de remplacement de la végétation existante peuvent être imposées lorsque l'unité foncière comporte un jardin organisé ou lorsque les plantations constituent un repère dans le paysage.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL -

ARTICLE UB 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

ZONE UD

CARACTÈRE DE LA ZONE UD

La zone UD est destinée à la construction en ordre discontinu à prédominance d'habitat individuel.

On distingue les sous-secteurs

- UD i, susceptible d'être inondable où certaines règles sont spécifiques
- UD a, correspondant au cœur du quartier Elizaberri.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL -

ARTICLE UD 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES –

- les constructions à usage agricole ou forestier
- les constructions à usage d'industrie
- les constructions à usage d'entrepôts
- les terrains de sports motorisés
- les caravanes isolées
- les terrains de camping ou de caravanage
- les carrières
- les dépôts de véhicules usagés quelque soit leur nombre, garages collectifs de caravanes
- les constructions et installations à usage d'activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage
- les parcs résidentiels de loisirs
- en secteur UD i, les garages en sous-sol

ARTICLE UD 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES –

La démolition des constructions remarquables repérées sur le document graphique est soumise à autorisation en application de l'article L. 430.1.2.d du Code de l'Urbanisme et peut être admise

Sont admises les installations classées, les installations et travaux divers (visés à l'article R. 442 du Code de l'Urbanisme) s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage.

L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique.

En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol et notamment les clôtures doivent permettre le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien de ces cours d'eau.

Pour les opérations immobilières à partir de 6 logements inclus, il est demandé la réalisation d'un minimum de 35% de logements sociaux (calcul effectué sur l'ensemble de l'opération)

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

Les caractéristiques des accès et des voies publiques et privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

3-1 LES ACCÈS

Les accès doivent être aménagés de façon à ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Ces aménagements sont à la charge du constructeur. Le portail d'accès pourra être imposé en retrait de 5 m par rapport à la limite de propriété.

Le nombre des accès sur la voie publique sera limité dans l'intérêt de la sécurité des usagers et, lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne seront autorisées que si l'accès est établi sur la voie où le risque est moindre pour la circulation.

3-2 LES VOIRIES

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols est refusée lorsque le terrain faisant l'objet du projet n'est pas desservi par une voie suffisante pour répondre aux besoins des constructions envisagées ou si cette voie est impropre à l'acheminement des moyens de défense contre l'incendie.

Les voies publiques ou privées devront avoir une emprise minimale de 9 mètres, dont une chaussée d'une largeur minimale de 5 mètres.

Ces caractéristiques pourront être :

- augmentées, pour permettre des aménagements destinés à garantir la sécurité des différents modes de déplacements ou pour des raisons paysagères particulières,
- réduites, dans les contextes urbains très contraints par l'occupation bâtie, pour garantir l'intégrité d'éléments paysagers remarquables ou pour permettre une meilleure insertion de la voie dans la géographie du site traversé.

Les voies en impasse peuvent être autorisées. Elles doivent, dans tous les cas, permettre la manœuvre des véhicules automobiles en toute sécurité.

L'ouverture d'une voie (y compris piste cyclable ou chemin piéton) peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants.

ARTICLE UD 4 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, ET D'ASSAINISSEMENT –

Les ouvrages de réseaux de toute nouvelle construction devront être réalisés conformément aux dispositions des législations et réglementations en vigueur.

4-1 EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable.

4-2 ASSAINISSEMENT

EAUX USÉES DOMESTIQUES

Si le terrain est desservi par un réseau public d'assainissement, les constructions qui le nécessitent doivent obligatoirement être raccordées par un système séparatif au réseau public ; dans le cas contraire, l'assainissement individuel est admis conformément aux conditions techniques de l'assainissement.

EAUX INDUSTRIELLES

Sont classées dans les eaux industrielles tous les rejets correspondant à une utilisation de l'eau autre que domestique.

Les établissements produisant des eaux industrielles peuvent être autorisés à déverser celles-ci dans le réseau public dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilités des eaux industrielles.

Leurs natures quantitatives et qualitatives sont précisées dans les conventions spéciales de déversement passées entre le service d'assainissement et l'établissement désireux de se raccorder au réseau public.

En outre, les conventions spéciales fixent, le cas échéant, les conditions de prétraitement.

EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement vers un exutoire particulier (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel). A cette fin, des bassins de rétention ou d'autres dispositifs peuvent être imposés.

L'installation de clôtures ne doit pas nuire au libre écoulement des eaux de ruissellement.

Une étude hydraulique devra être faite par le réalisateur de l'opération afin de connaître les incidences de son projet sur les écoulements en aval.

En présence de réseaux insuffisants, l'aménageur devra réaliser, sur son terrain et à sa charge, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe ou après stockage vers un exutoire.

Pour tout projet de construction, de démolition/construction, ou d'extension supérieure à 30m² de SHON, des solutions de rétention des eaux pluviales seront obligatoires sur le terrain d'assiette du projet. Dans tous les cas le débit de fuite autorisé vers l'exutoire public devra être de 3l/s par hectare.

4-3 RÉSEAUX DIVERS (électricité, gaz, téléphone, télé distributeur, éclairage public)

Sauf impossibilité technique dûment démontrée, les installations nouvelles et branchements doivent être réalisés en souterrain ou s'intégrer dans le bâti.

ARTICLE UD 5 - LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES-

Sans objet.

ARTICLE UD 6 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES-

Les dispositions de cet article s'appliquent aux constructions implantées le long d'emprises publiques et de voies ouvertes à la circulation.

6-1 RÈGLE GÉNÉRALE

Pour les constructions implantées le long des voies de plus de 10 m d'emprise, la façade des constructions principales doit être édifiée soit :

- avec un recul identique de l'une des deux constructions voisines,
- avec un recul minimum de 5m par rapport à l'alignement.

Les constructions implantées, le long de voies existantes de moins de 10 mètres d'emprise, devront présenter un recul minimum de 10 m par rapport à l'axe de la voie.

6-2 AUTRES IMPLANTATIONS

AUTRES IMPLANTATIONS POUVANT ÊTRE ADMISES

D'autres implantations que celles définies à l'article 6-1 pourront être admises :

- pour les équipements d'intérêt général
- pour tout ou partie de la façade dès lors que ces retraits ou ruptures d'alignement sont justifiés par des motifs architecturaux sous réserve que la continuité visuelle de l'alignement soit assurée par la toiture et l'adjonction d'éléments architecturaux.
- pour les annexes (abris de jardin, piscines non couvertes, garages,...) sous réserve de respecter les Emplacement Réservés portés au plan de zonage, lorsqu'ils existent.

ARTICLE UD 7 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES –

- Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, diminuée de 3 m.

Un dépassement de 1 m maximum de la hauteur autorisée au titre de l'alinéa précédent peut être accepté pour les pignons implantés en limite.

Les constructions sont implantées en limite ou à 2 m au moins de ces limites.

Cependant, des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos, peuvent être autorisés dans la bande de 2 m.

- Pour les constructions existantes et implantées soit en limite latérale soit dans la bande de 2 m à partir de la limite séparative, pourront être autorisées les reconstructions surface pour surface et au même emplacement, si elles ne portent pas atteinte au caractère de la zone.

Pour les implantations liées aux réseaux de distribution et pour les équipements publics, il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UD 8 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ -

Néant

ARTICLE UD 9 - L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS –

Le coefficient d'emprise au sol définit la surface au sol dont on dispose pour construire (non comprises les cessions gratuites éventuelles) : c'est-à-dire la proportion de terrain qui pourra être occupée par des constructions couvertes d'un toit : maison, cabanon, garage, terrasse couverte, etc.

L'emprise au sol est définie comme « la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus » Art R420-1 du Code de l'Urbanisme. 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 (Décret du 27 février 2014).

Le coefficient d'emprise au sol (CES) limite ainsi la quantité de sol occupée par la construction, afin d'imposer qu'une partie du terrain reste non bâtie pour des motifs paysagers ou d'assainissement (densité mesurée, espaces verts, infiltration ou recueil des eaux pluviales, etc.).

Une emprise au sol maximale est fixée à 0.15.

Des **emprises supérieures** à celles résultant de l'application des paragraphes ci-dessus peuvent être acceptées pour l'extension et les annexes de constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U.

ARTICLE UD 10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS –

10-1 RÈGLE GÉNÉRALE

Dans tous les cas, la hauteur des constructions ne pourra excéder :

- 8 mètres à l'égout du toit,
- 12 mètres au faîtage.
- La hauteur des constructions à usage d'activités artisanales ou de commerces est limitée à 10 m au faîtage.

La hauteur des constructions implantées sur les limites séparatives adossées à des bâtiments existants, peut-être égale à la hauteur de ce bâtiment dans le gabarit de la façade.

Dans le sous-secteur UD i, le seuil de la construction d'habitation sera surélevé par rapport au sol naturel d'une hauteur permettant la mise hors d'eau par une altitude minimale de 3,20mNGF. Cependant ce seuil peut être abaissé si une impossibilité technique est démontrée.

10-2 AUTRES DISPOSITIONS

Des hauteurs différentes de celles qui sont définies dans la règle générale peuvent être autorisées pour les équipements à usage sportif et culturel.

Des hauteurs différentes de celles qui sont définies dans la règle générale peuvent être autorisées pour les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU sous réserve que ces extensions ne dépassent pas la hauteur initiale (pour rester dans la continuité de l'édifice par exemple).

ARTICLE UD 11 - L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Tout projet dans son ensemble, comme chacune des composantes (rythmes, proportions, couleurs, matériaux ...), doit :

- s'harmoniser avec le caractère typo-morphologique et architectural du quartier,
- ne pas porter atteinte à l'intérêt des sites et des paysages avoisinants,
- ne pas contrarier l'existence de perspectives monumentales.

Toute construction doit être adaptée à la topographie du lieu et son implantation ne doit pas engendrer des affouillements et exhaussements trop importants.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment existant, et notamment sur ceux faisant l'objet d'une protection au titre du L.123-1.7 du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leurs intérêts.

11-1 COULEURS ET MATÉRIAUX

Dans tous les cas, sauf étude de coloration valorisant la composition architecturale et l'espace environnant, il doit être tenu compte de la coloration générale et traditionnelle de la ville.

Pour les constructions des murs extérieurs / façades / clôtures

Sont interdits :

L'emploi à nu –ou juste recouvert d'une peinture- en parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ;

Les bardages plastiques et métalliques nervurés, les plaques plastiques sauf si elles ont un traitement spécifique (sérigraphiées,...).

Sont autorisés: les capteurs solaires

Pour les constructions des toitures / charpentes / volets / menuiseries

Les matériaux utilisés devront être en rapport avec l'architecture proposée ou existante, et être choisis exclusivement dans la gamme de matériaux suivants : la tuile, le zinc, le cuivre, l'inox prépatiné.

Les terrasses et les toitures-terrasses recevront un dallage ou tout autre type de protection destiné à masquer le matériau d'étanchéité.

Colorations autorisées des charpentes et volets: rouge basque, vert foncé, marron, bleu luzien, gris.

Volets roulants : gris anthracite souhaité. Éventuellement blanc

Colorations autorisées des menuiseries extérieures : blanc, gris

11-2 FAÇADES ET MURS EXTÉRIEURS

Les devantures de locaux à usage commercial, de bureaux, de services, situées en rez-de-chaussée, doivent préserver les formes et proportions des éléments structurels de la construction (volumétrie, percements, modénature matériaux et couleur).

L'implantation d'enseigne sur façade devra être conforme au règlement communal de publicité.

Toutes les façades, murs extérieurs, y compris les pignons, gaines et conduits exhausés, doivent être traités avec le même soin que les façades dites « principales » ou exposées sur voie.

11-3 TOITURES ET COUVERTURES

Dans tous les cas, les toitures doivent s'harmoniser avec la construction et avec le paysage urbain environnant. Leur pente sera comprise entre 30 et 40 %.

Des éléments de toitures ayant des pentes différentes peuvent néanmoins être admis lorsqu'ils sont intégrés dans un parti architectural bien précis.

Les toitures en terrasse sont admises lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité des toitures du paysage urbain environnant.

Les chiens assis sont interdits.

Sont autorisées : les fenêtres de toit et les capteurs solaires à condition qu'ils soient intégrés à la toiture, et respectent la composition architecturale de l'édifice.

11-5 CLÔTURES

TRAITEMENT ET AUTRES PRESCRIPTIONS

Quand elles sont prévues, elles doivent, par leur dessin et par leurs dimensions être proportionnées aux constructions, aux clôtures avoisinantes, et ne pas porter atteinte à l'intérêt

des paysages naturels ou urbains, à la conservation de perspectives, ainsi qu'à la sécurité publique.

Les clôtures sur l'alignement des voies doivent être simples et présenter pour les lotissements et les groupes d'habitation, une unité d'aspect.

Dans le cas de clôture réalisée en maçonnerie, les enduits ou les peintures devront être choisis en harmonie avec la couleur des clôtures avoisinantes, même si la couleur de la construction qu'elle délimite se distingue de la tonalité générale.

De manière à inscrire les jardins de façades dans le paysage urbain, la plantation de haies et l'utilisation de clôtures ajourées sont préconisées.

Pour les parcelles desservies par le chemin de Pascoénia et donc les limites séparatives arrières sont tournées vers la RD 936, les clôtures implantées sur ces limites arrières seront composées d'un grillage d'une hauteur de 1,5 m maximum. Ces clôtures seront complantées d'une plantation d'isolement à réaliser telle que décrites à l'article 13 et reportées au plan de zonage.

HAUTEURS

Pour les clôtures, les hauteurs sont mesurées à partir du niveau du sol fini de la voie au droit de clôture ou du sol naturel

Leur hauteur est limitée à :

- . 1,50 m pour un mur plein
- . 1,80 pour les clôtures ajourées ou composées

11-6 DÉBLAIS ET REMBLAIS

Les déblais et remblais devront être adaptés de façon à intégrer la construction à la pente du terrain. A cet effet, un plan masse coté dans les trois dimensions et un plan de coupe devront être annexés à la demande du permis de construire dans le but de montrer les caractéristiques topographiques du terrain et les mouvements de terre par rapport au terrain naturel (art. R.111.21 du Code de l'Urbanisme).

Les mouvements de terre créant un relief artificiel ne sont autorisés que s'ils répondent à un impératif technique. Il en est de même pour les murs de soutènement qui devront s'intégrer avec l'environnement naturel ou urbain. Tout apport artificiel de terre à moins de 2 m des limites séparatives est interdit.

ARTICLE UD 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12-1 RÈGLE GÉNÉRALE

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions relatives à l'accessibilité des stationnements aux personnes des handicapés et à mobilité réduite.

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables :

- a tout projet de construction nouvelle
- à toute modification d'une construction existante pour le surplus du stationnement requis,
- à toute augmentation du nombre de logements dans les constructions déjà existantes à usage d'habitation pour le surplus du stationnement requis,
- à tout changement de destination des constructions déjà existantes pour le surplus du stationnement requis.

Le stationnement des véhicules, les rampes d'accès, les aires de manœuvre, et les aires de refuge extérieures aux entrées, doivent être réalisés à l'intérieur des unités foncières, et dans des conditions normales d'utilisation.

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

12-2 NOMBRE DE PLACES

Le nombre de places nécessaires est calculé par application des normes ci-après :

Habitations :

Une place pour 60 m² de plancher hors oeuvre nets, avec un minimum d'une place et demi par logement arrondi au nombre entier immédiatement supérieur pour l'ensemble de l'opération.

Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, seule une place par logement est exigée (places visiteurs incluse), conformément à l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

Pour les groupements d'habitations, lotissement et les opérations de logements collectifs, 0,25 place par logement sera attribuée à l'accueil des visiteurs, en plus des places affectées à chaque logement.

Le garage des deux roues et des voitures d'enfants doit être assuré, dans des conditions satisfaisantes.

Hôtels :

Une place pour 80 m² de Surface Hors-Œuvre Nette avec un minimum d'une place par chambre. Le nombre de places est alors majoré de 10 % pour tenir compte des besoins du personnel.

Commerces, bureaux :

Une place pour 30 m² de Surface Hors-Œuvre Nette avec un minimum de deux places par commerce ou par bureau.

20 % des places ainsi obtenues sont banalisées pour l'accueil des visiteurs.

Établissements recevant du public :

Une place pour 10 personnes avec un minimum d'une place pour 40 m² de surface hors oeuvre nette.

Les besoins en stationnement ci-dessus étant essentiellement définis en fonction de l'utilisation de la construction, ces normes pourront être modulées au regard de la nature et de la situation de la construction, et de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Selon la nature et l'importance des établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les transports en commun pourront être imposées.

Lorsque le pétitionnaire ne peut réaliser en tout ou partie la place de stationnement dans les conditions imposées par le présent règlement en raison d'impossibilités objectives et insurmontables résultant de motifs techniques, d'architecture ou d'urbanisme, celui-ci pourra être tenu quitte de ces obligations par la mise en œuvre des solutions alternatives suivantes :

- le versement à la commune d'une participation dans les conditions prévues aux articles L.421-3 et R.332-17 et suivants du Code de l'Urbanisme,

- la création des places de stationnement manquantes sur un terrain ou dans une opération immobilière appartenant au même pétitionnaire, situé dans un rayon de 300 m du projet, et facilement accessible depuis celui-ci.

ARTICLE UD 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13-1 RÈGLE GÉNÉRALE

Dans les lotissements à usage (principal) d'habitation et les groupes de logements, la superficie des espaces libres est supérieure à celle réservée aux voies de circulation et au stationnement et au stationnement automobile à l'air libre, et représente au moins 20 % de la superficie de l'unité foncière d'origine, dont la moitié au moins est réservée à un usage collectif. Ces espaces collectifs seront traités, de préférence, d'un seul tenant et situés hors des voies publiques.

Pour les autres opérations, la superficie des espaces libres représente au moins 10 % de la superficie de l'unité foncière d'origine. Ces espaces collectifs seront traités, de préférence, d'un seul tenant et situés hors des voies publiques.

Dans le cas d'opération ou de construction comportant plus de 10 logements, il peut être exigé la réalisation d'aires de jeux et de loisirs pour enfants à raison de deux mètres carrés par logement.

13-2 TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans tous les cas, les espaces libres devront être plantés d'arbres ou d'une végétation arbustive. Ils pourront être prioritairement associés au « paysage » des infrastructures collectives d'accès et de desserte des opérations.

Ils pourront aussi être traités de façon plus « minérale », s'ils intègrent une dimension paysagère forte (arbres d'alignements ou boisements...).

Les espaces libres peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les espaces libres et les plantations existant sur l'unité foncière ou à proximité.

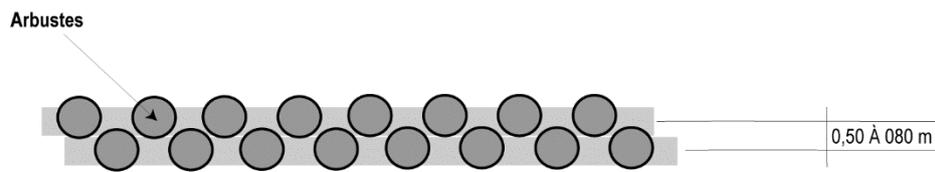
Des mesures de sauvegarde ou de remplacement de la végétation existante peuvent être imposées lorsque l'unité foncière comporte un jardin organisé ou lorsque les plantations constituent un repère dans le paysage.

Pour les parcelles desservies par le chemin de Pascoénia et dont les limites séparatives arrières sont tournées vers la RD 936, une plantation d'isolement sera implantée sur ces limites séparatives arrières. Cette plantation est portée au plan de zonage.

Composée d'essences locales (voir liste annexée), la plantation sera composée :

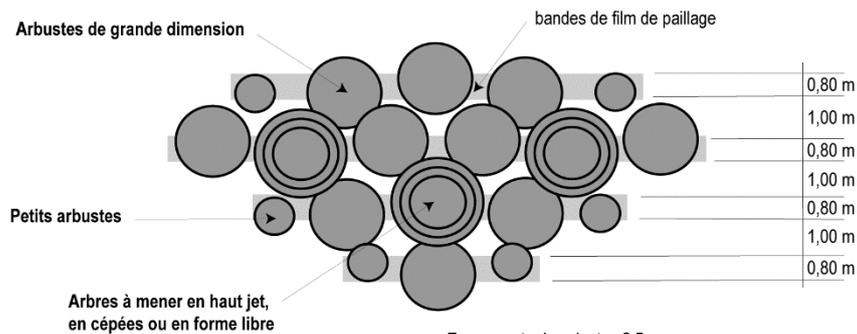
- soit d'une haie sur toute la longueur de la limite séparative,
- soit de plusieurs modules de bosquets, tels que décrits ci-après.

Plantation d'une haie



Espace entre les plants : 1 m

Plantation de bosquets



Espace entre les plants : 2,5 m

Les longueurs des bandes de film de paillage sont donc respectivement de 12, 15, 11 et 6 mètres

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL -

ARTICLE UD 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL –

Il n'est pas fixé de COS.

ZONE UT

CARACTÈRE DE LA ZONE UT

Cette zone est destinée à accueillir principalement des activités de transport, de logistique et de transbordement rail / route. Elle offre donc notamment la possibilité d'implantations de locaux pour le stockage, le dégroupage, l'exploitation, l'administration et les services ainsi que de larges espaces de manutention associées à la desserte routière et ferroviaire. Elle permet l'accueil d'activités annexes aux métiers de la logistique (services associés et annexes).

- SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL -

ARTICLE UT 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES -

- les constructions à usage agricole ou forestier
- les parcs d'attractions, terrains de sports motorisés
- les caravanes isolées
- les terrains de camping ou de caravanage
- les parcs résidentiels de loisirs
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et de ballastières
- les garages collectifs de caravanes
- les établissements hôteliers
- les constructions et les lotissements à usage d'habitations et leurs annexes, à l'exclusion de celles nécessaires pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements

ARTICLE UT 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES –

Les clôtures sous réserve qu'elles permettent le passage des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des canaux, fossés, etc et fassent l'objet d'un traitement soigné.

ARTICLE UT 3 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC –

Les caractéristiques des accès et des voies publiques et privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc. .

3-1 LES ACCÈS

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Ces aménagements sont à la charge du constructeur.

L'accès de chaque unité foncière, notamment aux quais et installations de déchargement ou de manutention, doit permettre la manœuvre et le stationnement de véhicules de transport sans empiéter sur l'espace public de desserte. L'accès doit être aménagé de façon à ne pas représenter un risque pour la sécurité des usagers des voies de desserte ou pour celle des personnes utilisant l'accès.

Un recul de portail ou de la clôture peut être imposé pour permettre l'arrêt, le stockage d'un véhicule en dehors du domaine public.

Le nombre des accès sur la voie publique sera limité dans l'intérêt de la sécurité des usagers et, lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne seront autorisées que si l'accès est établi sur la voie où le risque est moindre pour la circulation.

3-2 LES VOIRIES

La création de voies publiques communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes

- largeur minimale de chaussée : 7 mètres
- largeur minimale de plate-forme : 15 mètres
- correspondance avec la position et les caractéristiques des voies telles qu'elles sont définies par le document graphique.

Aucune opération nouvelle ne pourra avoir d'accès direct sur les CD 312 et 635.

ARTICLE UT 4 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, ET D'ASSAINISSEMENT –

Les ouvrages de réseaux de toute nouvelle construction devront être réalisés conformément aux dispositions des législations et réglementations en vigueur.

4-1 EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable.

En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux règles en vigueur.

4-2 ASSAINISSEMENT

EAUX USÉES DOMESTIQUES

Ces eaux seront raccordées au réseau public d'eaux usées.

EAUX INDUSTRIELLES

Sont classées dans les eaux industrielles tous les rejets correspondant à une utilisation de l'eau autre que domestique.

Sous réserve de leur compatibilité avec les systèmes de collecte et de traitement existant, ces eaux pourront être admises dans le réseau public d'eaux usées, moyennant la signature d'une convention de déversement tripartite, entre l'industriel, le propriétaire et l'exploitant du réseau d'assainissement. L'autorisation de déversement pourra être subordonnée à une participation financière ainsi qu'à la mise en place d'un pré-traitement à la charge de l'auteur du déversement.

Les eaux industrielles non polluées de type eaux de forage, de drainage, de refroidissement, etc. pourront faire l'objet d'une convention de déversement vers le réseau public d'eaux pluviales dans les mêmes conditions que ci-dessus.

Elles ne devront en aucun cas être rejetées sans autorisation, laquelle autorisation sera conditionnée par la quantité et la qualité des eaux rejetées.

EAUX PLUVIALES

Tout acquéreur est tenu sur sa parcelle, de collecter les eaux pluviales des toitures, voiries, parkings, quais,... et plus généralement de tous les espaces imperméabilisés.

Il est également imposé à l'acquéreur de gérer sur sa parcelle et par des dispositifs appropriés, les eaux de pluie jusqu'à la pluie décennale.

Une distinction quant au débit de fuite accepté en sortie de parcelle vers les ouvrages publics est apportée en fonction de la taille de la parcelle concernée.

De plus, l'acquéreur est tenu de collecter les eaux de pluie centennale, par des dispositifs souterrains ou de surface, et de les orienter vers les ouvrages techniques les plus proches, et ce sans débordement sur les parcelles voisines.

Enfin, l'activité de l'acquéreur et le trafic générés pour l'exploitation de son installation peuvent justifier de la mise en place d'un système de dépollution de type décantation ou déshuilage.

En tout état de cause, pour l'application de ces prescriptions, le système de gestion des eaux pluviales retenu sera intégré au dossier de demande de permis de construire, à l'approbation express de l'aménageur.

4-3 RÉSEAUX DIVERS (électricité, gaz, téléphone, télé distributeur, éclairage public)

Pour toute constructions nouvelles, les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisées en souterrain.

ARTICLE UT 5 - LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES-

Sans objet

ARTICLE UT 6 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES –

6-1 RÈGLE GÉNÉRALE

Les marges de recul des constructions par rapport aux voies sont au minimum de :

- 17,50 mètres pour les bâtiments à usage d'activité, comptés au droit des quais de déchargement ou à défaut des murs de la construction si cette dernière est à usage de déchargement.
- 10 mètres pour la partie de ces bâtiments affectée exclusivement en bureaux ou services annexes hors déchargement
- 3 mètres pour des bâtiments ou des installations destinés aux usagers du Centre de Fret :

contrôle, gardiennage, services, ...

- 5 mètres de l'axe de la desserte ferroviaire réduite à 3m si la façade comprend un quai de déchargement

6-2 AUTRES IMPLANTATIONS POUVANT ÊTRE ADMISES

- pour satisfaire les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire

ARTICLE UT 7 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES –

7-1 RÈGLE GÉNÉRALE

Toutes les constructions doivent :

- être implantées en retrait de $L=H/2$ (H étant la hauteur du bâtiment) avec un minimum de 4 mètres.

- Être en conformité d'implantation, pour toute construction, avec les marges particulières de recul, portées au document graphique.

7-2 AUTRES IMPLANTATIONS

Une implantation différente de celle résultant des paragraphes précédents peut être acceptée pour les constructions et travaux visés aux alinéas c, d, e, f, g et h de l'article R 422-2 du Code de l'Urbanisme et pour les constructions résultant de l'exploitation ferroviaire, si elle est justifiée par des considérations techniques.

ARTICLE UT 8 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions en vis-à-vis qui comportent des ouvertures destinées à l'éclairage des locaux doivent être distantes d'au moins 4 m.

ARTICLE UT 9 - L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS –

Le coefficient d'emprise au sol ne doit pas dépasser 0,60.

ARTICLE UT 10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS –

10-1 RÈGLE GÉNÉRALE

La hauteur absolue des constructions, superstructures comprises, ne doit pas excéder 17 mètres comptés à partir de la cote du sol remblayé.

Les immeubles ou partie d'immeubles consacrés à des espaces de bureaux sont limités à deux niveaux y compris le rez-de-chaussée. Lorsque les immeubles de bureaux sont indépendants des constructions à usage d'activités ou lorsqu'ils sont en saillie de ces bâtiments, leur hauteur absolue ne peut excéder 7 m.

Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées par les conditions techniques particulières de l'exploitation (notamment ferroviaire),

10-2 HAUTEURS DIFFÉRENTES AUTORISÉES

Des hauteurs différentes de celles qui sont définies dans la règle générale peuvent être autorisées :

- Pour les constructions visées aux alinéas c,d,e,f,g, et h de l'article R 422-2 du Code de l'Urbanisme, si elles sont justifiées par des considérations techniques et pour les ouvrages destinés à assurer l'organisation de la sécurité et des secours des personnes et des biens,
- si elles sont justifiées par des considérations techniques particulières.

ARTICLE UT 11 - L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Tout projet dans son ensemble, comme chacune des composantes (rythmes, proportions, couleurs, matériaux,...) doit être homogène et s'harmoniser avec le caractère du site et de l'espace environnant dans lequel il s'inscrit.

Le traitement de toutes les façades devra faire preuve d'un même soin et d'une égalité d'écriture.

Les volumes, façades, peintures et toitures des constructions doivent faire l'objet d'une recherche de qualité.

La volumétrie des bâtiments sera simple et les matériaux seront homogènes pour le même bâtiment.

Les constructions quelle qu'en soit la destination, ainsi que tous les terrains doivent être aménagés et entretenus, de telle manière que l'aspect et la propreté de la zone ne s'en trouve pas altérés.

Les locaux annexes tels abris vélo... doivent être intégrés aux bâtiments à l'intérieur ou en saillie.

11-1 FAÇADES, MURS EXTÉRIEURS ET TOITURES

Les façades extérieures des constructions devront être enduites ou revêtues de matériaux de parements étanches de teinte unique pour un même bâtiment. Les couleurs vives ne seront autorisées que pour souligner les contours volumétriques et certains détails d'architecture.

Pour les matériaux de façade, ceux de toiture et les vantaux de grande dimension, les produits réfléchissants autres que les vitrages sont à proscrire.

Les façades latérales et arrières, les toitures ainsi que les annexes doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.

Les abords des constructions, notamment ceux situés entre la voirie publique et les façades d'accès principales, doivent être aménagés soit en aire d'évolution pour véhicules avec revêtement de sol, soit en espace végétal paysager, les friches étant proscrites.

La réalisation des finitions extérieures des bâtiments doit être assurée au moment de la mise en service des constructions.

11-2 CLÔTURES

Quand elles sont prévues Les clôtures seront traitées en grille ou grillages. Toute clôture implantée dans des espaces destinés à rester naturels (en bordure de canaux notamment) sera accompagnée de végétation arbustive d'aspect naturel et varié. La hauteur des clôtures ne devra excéder 2 mètres.

ARTICLE UT 12 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules particuliers des occupants et usagers des constructions, des véhicules industriels doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique qui sont réservées en priorité à la circulation.

12-2 NOMBRE DES PLACES

Le nombre de places nécessaires est calculé par application des normes ci-après :

Commerces, bureaux :

Une place pour 30 m² de Surface Hors-Œuvre Nette

Entrepôts, usines :

Une place pour 300 m² de plancher hors oeuvre nette avec un minimum de deux places par construction de cette catégorie.

Les besoins en stationnement ci-dessus étant essentiellement définis en fonction de l'utilisation de la construction, ces normes pourront être modulées au regard de la nature et de la situation de la construction, et de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

12-3 CONCEPTION ET TRAITEMENT DES AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement des véhicules particuliers doivent comporter un revêtement au sol. Une ou plusieurs places devront être aménagées pour les véhicules des personnes handicapées.

Le garage des deux roues doit être assuré, dans des conditions satisfaisantes.

ARTICLE UT 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13-1 RÈGLE GÉNÉRALE

Des espaces libres peuvent être aménagés sur les unités foncières

13-2 TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Des plantations denses et aménagements paysagers (talus plantés, clôtures hautes végétalisées) sont imposés aux abords des espaces habités et des canaux, selon les prescriptions du document graphique et du plan paysage.
- Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement de véhicules particuliers à l'air libre et pour les espaces libres.
- Des plantations d'embellissements, non préjudiciables au fonctionnement du secteur et des déplacements des véhicules et marchandises, peuvent être imposées au bord de lieux privilégiés tels que l'accès au Centre Européen de Fret, les bâtiments administratifs et de service, certaines perspectives à l'initiative de l'aménageur, autorité technique compétente, dans le but d'une valorisation de l'image générale du secteur.
- Les fonds de parcelles doivent être particulièrement soignés et aménagés. Les zones de stockage doivent être positionnées judicieusement de manière à ne pas dénaturer le site.

- SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL -

ARTICLE UT 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL -

Aucun coefficient d'occupation du sol n'est fixé pour les constructions autorisées dans cette zone

ZONE UY

CARACTÈRE DE LA ZONE UY

Cette zone est principalement destinée aux établissements à usage commercial, artisanal et industriel, de bureaux et de services.

- SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL -

ARTICLE UY 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES -

- les constructions à usage agricole ou forestier
- les parcs d'attractions, terrains de sports motorisés
- les caravanes isolées
- les terrains de camping ou de caravanage
- les parcs résidentiels de loisirs
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et de ballastières
- les constructions et les lotissements à usage d'habitations et leurs annexes, à l'exclusion de celle nécessaires pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements

ARTICLE UY 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES –

Si leur caractère est compatible avec la zone et sous réserve que leurs nuisances puissent être admises :

- les ouvrages et travaux soumis à déclaration,
- les activités soumises à autorisation au titre des installations classées,
- les installations et travaux divers
- les démolitions, les lotissements à usage d'activité, les plantations, les défrichements, les coupes et abattages d'arbres
- les clôtures sous réserve qu'elles permettent le passage des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des canaux, fossés, etc et fassent l'objet d'un traitement soigné.

- SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL -

ARTICLE UY 3 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC –

Les caractéristiques des accès et des voies publiques et privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc. .

3-1 LES ACCÈS

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Ces aménagements sont à la

charge du constructeur.

L'accès de chaque unité foncière, notamment aux quais et installations de déchargement ou de manutention, doit permettre le stationnement de véhicules de transport sans empiéter sur l'espace public de desserte. L'accès doit être aménagé de façon à ne pas représenter un risque pour la sécurité des usagers des voies de desserte ou pour celle des personnes utilisant l'accès.

Un recul de portail ou de la clôture peut être imposé pour permettre le stockage d'un véhicule.

Le nombre des accès sur la voie publique sera limité dans l'intérêt de la sécurité des usagers et, lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne seront autorisées que si l'accès est établi sur la voie où le risque est moindre pour la circulation.

3-2 LES VOIRIES

L'ouverture d'une voie (y compris piste cyclable et cheminement piéton) peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution, notamment dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains avoisinants. Ces projets devront faire l'objet d'une concertation avec les Services Techniques de la Ville.

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire, ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

Aucune opération nouvelle ne pourra avoir d'accès direct sur les CD 312 et 635.

ARTICLE UY 4 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, ET D'ASSAINISSEMENT –

Les ouvrages de réseaux de toute nouvelle construction devront être réalisés conformément aux dispositions des législations et réglementations en vigueur.

4-1 EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable.

En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux règles en vigueur.

4-2 ASSAINISSEMENT

EAUX USÉES DOMESTIQUES

Ces eaux seront raccordées au réseau public d'eaux usées.

EAUX INDUSTRIELLES

Sont classées dans les eaux industrielles tous les rejets correspondant à une utilisation de l'eau autre que domestique.

Sous réserve de leur compatibilité avec les systèmes de collecte et de traitement existant, ces eaux pourront être admises dans le réseau public d'eaux usées, moyennant la signature d'une convention de déversement tripartite, entre l'industriel, le propriétaire et l'exploitant du réseau d'assainissement. L'autorisation de déversement pourra être subordonnée à une participation financière ainsi qu'à la mise en place d'un pré-traitement à la charge de l'auteur du déversement.

Les eaux industrielles non polluées de type eaux de forage, de drainage, de refroidissement, etc. pourront faire l'objet d'une convention de déversement vers le réseau public d'eaux pluviales dans les mêmes conditions que ci-dessus.

Elles ne devront en aucun cas être rejetées sans autorisation, laquelle autorisation sera conditionnée

par la quantité et la qualité des eaux rejetées.

EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, sans perturber le régime hydraulique. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain y compris des systèmes de rétention des eaux sur le terrain. Dans tous les cas, les aménagements réalisés devront être conformes aux prescriptions de l'autorité administrative.

4-3 RÉSEAUX DIVERS (électricité, gaz, téléphone, télé distributeur, éclairage public)

Sauf impossibilité technique dûment démontrée, les installations nouvelles et branchements doivent être réalisés en souterrain ou s'intégrer dans le bâti.

ARTICLE UY 5 - LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES-

Sans objet

ARTICLE UY 6 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES –

6-1 RÈGLE GÉNÉRALE

En limite de zone, lorsque la voie a 10 mètres ou plus de plate-forme, la marge de reculement est de 5 m au moins à partir de l'alignement.

Lorsque la voie a moins de 10 mètres de plate-forme, la marge de reculement est de 10 m au moins à partir de l'axe de la voie.

6-2 AUTRES IMPLANTATIONS

AUTRES IMPLANTATIONS POUVANT ÊTRE ADMISES

D'autres implantations que celles définies à l'article UY 6-1 pourront être admises :

-pour les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

AUTRES IMPLANTATIONS POUVANT ÊTRE IMPOSÉES

D'autres implantations que celles définies à l'article UY 6-1 pourront être imposées :

-pour préserver le caractère de compositions urbaines de qualité, maintenir ou conforter une ordonnance architecturale méritant d'être sauvegardée ou respecter la trame bâtie aux abords du projet

-pour sauvegarder des arbres ou un ensemble végétal de qualité

-pour permettre la réalisation d'aménagements de sécurité

-pour affirmer un angle de rue

-pour les constructions et travaux visés aux alinéas c,d,e,f, et g de l'article R.222-2 du Code de l'Urbanisme

- pour satisfaire les impératifs techniques de l'exploitation

ARTICLE UY 7 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES –

7-1 RÈGLE GÉNÉRALE

Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative, y compris les limites de zone, d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 5 m.

Les constructions doivent être implantées en limite ou à 2 m au moins des limites.

Cependant, des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos peuvent être autorisés, dans la bande de 2 m.

7-2 AUTRES IMPLANTATIONS

Une implantation différente de celle résultant des paragraphes précédents peut être acceptée pour les constructions et travaux visés aux alinéas c, d, e, f, g et h de l'article R 422-2 du Code de l'Urbanisme et pour les constructions résultant de l'exploitation ferroviaire, si elle est justifiée par des considérations techniques.

ARTICLE UY 8 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

ARTICLE UY 9 - L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS –

Le coefficient d'emprise au sol ne doit pas dépasser 0,60.

ARTICLE UY 10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS –

10-1 RÈGLE GÉNÉRALE

La hauteur d'une construction ne peut excéder une hauteur maximale de 14 mètres

Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées par les conditions techniques de l'exploitation (notamment ferroviaire).

10-2 HAUTEURS DIFFÉRENTES AUTORISÉES

Des hauteurs différentes de celles qui sont définies dans la règle générale peuvent être autorisées :

Pour les constructions visées aux alinéas c,d,e,f,g, et h de l'article R 422-2 du Code de l'Urbanisme, si elles sont justifiées par des considérations techniques et pour les ouvrages destinés à assurer l'organisation de la sécurité et des secours des personnes et des biens.

ARTICLE UY 11 L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Tout projet dans son ensemble, comme chacune des composantes (rythmes, proportions, couleurs, matériaux,...) doit être homogène et s'harmoniser avec le caractère du site et de l'espace environnant dans lequel il s'inscrit.

Le traitement de toutes les façades devra faire preuve d'un même soin et d'une égalité d'écriture.

Les volumes, façades, peintures et toitures des constructions doivent faire l'objet d'une recherche de

qualité.

Quand elles sont prévues, elles doivent, par leur dessin et par leurs dimensions être proportionnées aux constructions, aux clôtures avoisinantes, et ne pas porter atteinte à l'intérêt des paysages naturels ou urbains, à la conservation de perspectives, ainsi qu'à la sécurité publique.

En bordure de cours d'eau, les clôtures ne sont autorisées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales visant à la mise hors d'eau des constructions et éventuellement des terrains. Elles devront également garantir le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des cours d'eau.

ARTICLE UY 12 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12-1 RÈGLE GÉNÉRALE

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables :

- a tout projet de construction nouvelle

- à toute modification d'une construction existante pour le surplus du stationnement requis,

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique qui sont réservées en priorité à la circulation.

12-2 NOMBRE DES PLACES

Le nombre de places nécessaires est calculé par application des normes ci-après :

Hôtels :

Une place pour 80 m² de Surface Hors-Œuvre Nette avec un minimum d'une place par chambre. Le nombre de places est alors majoré de 10 % pour tenir compte des besoins du personnel.

Commerces, bureaux :

Une place pour 30 m² de Surface Hors-Œuvre Nette

20 % des places ainsi obtenues sont banalisées par l'accueil des visiteurs.

Entrepôts, usines :

Une place pour 100 m² de plancher hors oeuvre nets avec un minimum de deux places par construction de cette catégorie.

Locaux artisanaux :

Une place pour 100 m² de Surface Hors-Œuvre Nette

Les besoins en stationnement ci-dessus étant essentiellement définis en fonction de l'utilisation de la construction, ces normes pourront être modulées au regard de la nature et de la situation de la construction, et de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

12-3 CONCEPTION ET TRAITEMENT DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le garage des deux roues doit être assuré, dans des conditions satisfaisantes.

Les aires de stationnement lorsqu'elles sont engazonnées ou traitées en matériaux autres que de l'enrobé et plantées d'arbres à hautes tiges, peuvent être comptabilisés en espaces verts ou en espace libre (prévus par l'article 13). Les arbres de hautes tiges sont considérés comme espaces libres à raison de 6 m² par arbre.

Tout parc de stationnement automobile, à l'air libre ou couvert, dépendant d'une installation recevant du public, doit comporter une ou plusieurs places de stationnement aménagées pour les véhicules des personnes handicapées, et réservées à leur usage. Le nombre minimum de places à créer est d'une place par aires de stationnement.

La règle applicable aux constructions et aux établissements non prévus ci-dessus, est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.
Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre.

ARTICLE UY 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

RÈGLE GÉNÉRALE

La superficie des espaces libres représente au moins 10 % de la superficie de l'unité foncière, ce pourcentage minimum étant traité en espace vert.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL -

ARTICLE UY 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL –

Il n'est pas fixé de COS.