

## Z O N E    U A

### ***Caractère de la zone***

L'ancien village de Portet-sur-Garonne s'est structuré autour de l'église et de la place de la République. Espace emblématique de la ville, l'unité architecturale et la qualité des constructions devront y être préservées pour maintenir le caractère traditionnel de l'habitat. Cette zone constitue le centre historique de PORTET autour duquel s'est organisée l'extension de la commune.

Le secteur UAa correspond au quartier de « la Placette » et constitue un secteur bâti emblématique qu'il convient de maintenir.

Cette zone UA, dont la surface est environ de 26 hectares, à vocation d'habitat, de services et de commerces, fait l'objet d'une double protection, au titre de la zone inondable de la Garonne et des monuments historiques.

**Les dispositions réglementaires établies dans cette zone ont comme objectifs essentiels :**

- *de mettre en valeur et de permettre l'évolution du bâti ancien du centre-ville,*
- *de préserver la qualité architecturale et urbaine du centre historique,*
- *de prendre en compte le risque inondation de la Garonne.*

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

- 1 - Les constructions à usage agricole et les installations classées qui leurs sont liées.
- 2 - Les constructions à usage d'activités industrielles, d'entrepôts commerciaux et les installations classées qui leurs sont liées.
- 3 - Les dépôts et stockages non liés à une activité existante, couverts ou non et de quelque nature que ce soit.
- 4 - Les installations et travaux divers de type :
  - . les parcs d'attraction, les stands de tir, les pistes de karting à caractère permanent,
  - . les garages collectifs de caravanes,
  - . les affouillements et exhaussements des sols non liés à une opération autorisée.
- 5 - Les terrains de camping et de caravaning ainsi que le stationnement isolé des caravanes, soumis à autorisation préalable (en application de l'article L.111-25 du Code de l'Urbanisme).
- 6 - Les garages de véhicules automobiles et les stations-services.
- 7 - Dans les **secteurs de la Garonne, soumis au risque inondation** tel que repéré sur le plan graphique du présent PLU, sont interdites toutes constructions, extensions ou installations autres que celles autorisées sous conditions à l'article UA 2.

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

- 1 - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ne sont autorisées qu'à la condition d'être compatibles avec le milieu environnant et nécessaire à la vie du quartier et de la cité.
- 2 - Dans les **secteurs soumis au risque inondation** et repérés sur le plan graphique du présent PLU :
  - À l'intérieur du périmètre du Plan de Prévention des risques inondation de la Garonne, les occupations et utilisations du sol autorisées seront soumises aux prescriptions énoncées et annexées au présent PLU.
- 3 - Dans les périmètres des monuments historiques repérés sur le plan de zonage et comme indiqué dans les servitudes d'utilité publique (AC1) figurant en annexe, les travaux sont soumis à consultation obligatoire du Préfet ou du Ministre chargé des monuments historiques et avis de l'Architecte des Bâtiments de France selon la nature de la protection.
- 4 - Sous la courbe D du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome de Franczal, les constructions autorisées doivent faire l'objet de mesures d'isolation acoustique.

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

### **1 - Accès :**

- 1.1. Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur fond voisin.
- 1.2. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Tout projet peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies ou des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Tout projet peut être refusé sur des terrains desservis par des voies publiques ou privées inadaptées aux caractéristiques de l'opération en ce qui concerne son importance et sa destination.
- 1.3. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 1.4. Pour des raisons de sécurité, pourront être imposés un ou deux accès maximum par unité foncière. Par ailleurs pour préserver la continuité des cheminements piétons cycle en sécurité, il sera recherché, pour la création de tout nouvel accès, le regroupement avec des accès déjà existants.
- 1.5. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie et du ramassage des ordures ménagères.
- 1.6. L'accès éventuel sur les routes départementales se fera en accord avec les services gestionnaires.

### **2 - Voirie nouvelle publique ou privée :**

Est considéré comme voie tout passage automobile desservant plus de deux terrains destinés à la construction ou plus de deux logements.

- 2.1. Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 2.2. Les voies nouvelles publiques ou privées destinées à être ouvertes à la circulation doivent avoir une largeur de chaussée de 5 mètres au moins, pour les voies à double sens, et de 4 mètres au moins pour les voies à sens unique.
- 2.3. Il doit être aménagé dans la partie terminale des voies publiques ou privées en impasse un dispositif de retournement compatible avec les règles de sécurité : défense contre l'incendie, protection civile.
- 2.4. Toute autre caractéristique de voies peut être acceptée si elle répond au vu d'un plan de masse à une meilleure conception de l'espace urbain, ou exigée si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des habitations.

### **3 - Pistes cyclables et chemins piétonniers**

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétonniers pourra être exigée notamment pour desservir les équipements publics, pour renforcer les liaisons inter quartiers ainsi que pour en assurer la continuité sur le territoire communal.

### **ARTICLE UA 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE COLLECTE DES DECHETS URBAINS**

Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière et au schéma général de desserte par les réseaux.

#### **1 - Eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### **2 - Assainissement :**

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

##### **2.1 - Eaux usées :**

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.

Par ailleurs, pour des activités générant des rejets autres que domestique, une autorisation de déversement devra être instruite en fonction de la composition de l'effluent.

##### **2.2 - Eaux pluviales :**

#### **Principes généraux**

Les principes qui suivent sont applicables, toutefois en cas d'impossibilité technique d'appliquer ces dispositions réglementaires, un dispositif dérogatoire pourra être autorisé.

##### **Projets d'urbanisation d'une unité foncière déjà urbanisée :**

L'objectif pour le pétitionnaire est de ne pas aggraver la situation en terme de rejet au niveau de l'exutoire public, de risque inondation et de qualité du milieu récepteur.

##### **Projets d'aménagement d'une unité foncière non urbanisée :**

La gestion des eaux pluviales de toutes nouvelles opérations d'aménagement devra se faire, prioritairement à la parcelle, au travers d'une approche globale privilégiant l'infiltration, lorsque localement la nature du sol et du sous-sol le permet. La possibilité ou l'impossibilité de recourir à l'infiltration devra être justifiée (par exemple : par des tests de perméabilité des sols). Les dispositifs de gestion des eaux pluviales pourront être conçus selon des techniques alternatives à l'utilisation systématique de bassins de rétention (noues, tranchées drainantes, chaussées à structure réservoir, ...).

## Prescriptions

1 - Si le projet est raccordable à un exutoire (réseau d'assainissement pluvial, fossé, rivière...).

- Perméabilité des sols favorable à l'infiltration ( $> 10^{-6}$  m/s), à pondérer le cas échéant selon les éléments de contexte.
- La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et infiltration en tenant compte de la totalité de la surface du projet et sur la base d'une pluie de référence 20 ans.
- Le pétitionnaire devra confronter et adapter le dispositif projeté à un événement pluvieux de fréquence plus rare, afin de mieux appréhender la circulation des eaux de ruissellement.
- À titre exceptionnel, ce dispositif pourra être complété par un dispositif de stockage et restitution à l'exutoire avec débit de fuite (5 l/s/ha maximum).
- Si besoin, le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire.
- Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.
- Perméabilité des sols défavorable à l'infiltration ( $< 10^{-6}$  m/s), à pondérer le cas échéant selon les éléments de contexte.
- La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et restitution à l'exutoire avec débit de fuite, accompagné, le cas échéant, par un dispositif d'infiltration.
- Le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface du projet et être calculé pour recueillir efficacement tout événement pluvieux de fréquence plus rare.
- Au maximum, un débit de fuite de 10 l/s/ha sera autorisé.
- Le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire.
- Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

2 - Si le projet n'est pas raccordable à un exutoire

- Perméabilité des sols favorable à l'infiltration ( $> 10^{-6}$  m/s), à pondérer le cas échéant selon les éléments de contexte.
- La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et infiltration sur la base d'une pluie de référence 20 ans.
- Le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface du projet et être calculé sur la base de sa perméabilité mesurée et de la surface d'infiltration.
- Le dispositif doit permettre de stocker et infiltrer le volume généré par un événement pluvieux de fréquence plus rare en moins de 48 heures.
- Perméabilité des sols défavorable à l'infiltration ( $< 10^{-6}$  m/s), à pondérer le cas échéant selon les éléments de contexte.
- Lorsqu'aucun exutoire n'est disponible et que la perméabilité des sols est réputée défavorable, les conditions pour une gestion durable des eaux pluviales ne sont pas réunies.
- La création d'un exutoire (réseau, fossé, ...) est obligatoire.
- Ce dispositif devra être préalablement autorisé par la collectivité exerçant la compétence « Eaux pluviales ».

Il conviendra au pétitionnaire de garantir que les dispositifs de rétention/infiltration réalisés soient correctement dimensionnés en fonction du volume d'eau de ruissellement généré et des capacités précises d'infiltration des sols.

### **3 - Réseaux divers**

#### **3.1. Électricité - Téléphone :**

Dans la mesure du possible, les réseaux d'électricité ou de téléphone seront installés en souterrain. Dans les opérations d'ensemble, la réalisation en souterrain est obligatoire.

#### **3.2. Les locaux et les installations techniques**

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, transformateurs, regards, condensateurs, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôture) et doivent présenter une isolation phonique suffisante afin de ne créer aucune gêne pour le voisinage.

En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage dans les meilleures conditions.

### **4 - Collecte des déchets urbains**

Un local réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et tri sélectif ainsi qu'une aire de présentation des containers seront prévus dans les opérations d'urbanisme. Ils devront être déterminés en accord avec le service gestionnaire, et s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.

### **ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE**

Non réglementé

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

Sont compris dans les emprises publiques les places, chemins, espaces verts, voies...

**1** - Le long des voies concernées par la prescription architecturale et urbanistique reportée sur le document graphique n° 4b, les constructions doivent être implantées à l'alignement. Toutefois, des décrochements ou retraits par rapport à l'alignement peuvent être imposés ou autorisés pour des raisons liées à la conception du tissu urbain, notamment pour permettre une continuité avec une construction immédiatement voisine déjà existante.

**2** - En dehors des voies concernées par la prescription architecturale et urbanistique reportée sur le document graphique n°4b, toute construction doit être implantée à une distance minimale de 3 mètres de la limite d'emprise des voies.

**3** - D'autres implantations que celles prévues ci-dessus sont possibles :

- dans la mesure où elles contribuent à une amélioration de la composition d'un plan de masse et ne nuisent pas au caractère d'ensemble du linéaire de rue,
- lorsqu'un bâtiment est déjà construit à l'alignement, les prescriptions ci-dessus ne s'appliquent pas pour une construction venant à l'arrière,
- en cas de construction d'annexe (garage, abri...),

- pour permettre, soit la création de places, soit la réalisation de bâtiments avec ailes en retour, soit une adaptation au parcellaire existant pour des raisons liées à la conception du tissu urbain,
  - lorsqu'une construction est édifiée, en angle de rue, un retrait sur l'alignement pourra être imposé cas par cas pour des raisons de sécurité.
- 4 - Pour les constructions existantes ne respectant pas l'alignement ou le recul évoqué aux alinéas précédents, tout projet d'extension sera autorisé en conservant l'alignement du bâtiment d'origine.
- 5 - Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives (distance prise à partir du plan vertical intérieur fini de la fosse).

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

1 - Le long des voies concernées par la prescription architecturale et urbanistique reportée sur le document graphique n°4b :

1.1. Dans une bande de 15 mètres comptés à partir de l'alignement, toute construction doit être implantée :

- soit d'une limite latérale à l'autre,
- soit sur une des limites latérales et éloignée en tous points de l'autre limite séparative d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction et jamais inférieure à 3 mètres.

1.2. Au-delà de la bande des 15 m comptés à partir de l'alignement, toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

Toutefois, la construction en limite séparative est autorisée dans les cas suivants :

- lorsque la hauteur de la construction ne dépasse pas 2,50 m sur sablière et la longueur totale de la (ou des) construction (s) ne dépasse pas 8m sur cette limite,
- s'il existe sur le fond voisin une construction implantée sur la limite séparative ; dans ce cas, la construction projetée peut être édifiée sur ladite limite, contre la construction existante, si sa hauteur et sa longueur ne dépassent pas celles de la construction voisine.

2 - En dehors des voies concernées par la prescription architecturale et urbanistique reportée sur le document graphique n°4b :

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

Toutefois, la construction en limite séparative est autorisée dans les cas suivants :

- lorsque la hauteur de la construction ne dépasse pas 2,50 m sur sablière et la longueur totale de la (ou des) construction (s) ne dépasse pas 8m sur cette limite,
- s'il existe sur le fond voisin une construction implantée sur la limite séparative ; dans ce cas, la construction projetée peut être édifiée sur ladite limite, contre la construction existante, si sa hauteur et sa longueur ne dépassent pas celles de la construction voisine.

3 - D'autres implantations que celles prévues ci-dessus sont possibles pour permettre une adaptation au parcellaire existant dans la mesure où elles contribuent à une amélioration du tissu urbain.

- 4 - Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives (distance prise à partir du plan vertical intérieur fini de la fosse).

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

La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même unité foncière doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé sans jamais être inférieure à 3 mètres.

Les bâtiments annexes, les piscines et l'aménagement des constructions existantes ne sont pas soumis à cette règle.

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

Non réglementé

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

La hauteur autorisée se mesure à partir du niveau du sol naturel au droit de la construction et jusque sur les lignes sablières dans le cas d'une toiture traditionnelle ou jusqu'à la partie supérieure de l'acrotère, dans les cas autorisés de toiture-terrasse.

- 1 - La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser 7 m sur sablière.
- 2 - Ces hauteurs peuvent être majorées d'un mètre lorsque les constructions comprennent, en rez-de-chaussée, des locaux affectés à des activités commerciales, de services, de bureaux et d'artisanat.
- 3 - Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions d'intérêt public ou collectif.
- 4 - Des dépassements de hauteur pourront être admis pour des éléments de construction de très faible emprise tels que cheminées, etc. sous réserve des dispositions de l'article UA11 ci-après.

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

##### **1 - Conditions générales**

Tout projet dans son ensemble (proportions, matériaux, couleurs) doit s'harmoniser avec le caractère du quartier dans lequel il est situé et de l'espace urbain existant ou projeté dans lequel il s'inscrit.

Les expressions architecturales doivent en priorité résulter de la mise en œuvre de la démarche de développement durable et de qualité environnementale concernant l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement des abords.

Les constructions justifieront d'une bonne adaptation au sol (conformément au PPR sécheresse), de l'utilisation des apports solaires, de matériaux isolants, de la ventilation naturelle et l'exploitation des filières locales d'énergies renouvelables.



Les dispositions énoncées dans le présent article, au regard des façades, toitures et matériaux pourront être différentes dans le cas de mise en œuvre de dispositifs liés à l'utilisation de technologies liées au développement durable et particulièrement à l'utilisation d'énergies renouvelables ou favorisant les économies d'énergies et des ressources naturelles. Ces projets seront autorisés et tout projet entrant dans ce cadre doit comporter l'étude précise de ces ouvrages et une présentation du traitement envisagé.

Les matériaux pour les façades et les toitures sont ceux décrits aux alinéas 2 et 3 ci-dessous.

## **2 - Façades - Couleurs - Matériaux**

Toutes les façades, murs extérieurs y compris les pignons, doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

Pour les façades anciennes, la modénature existante (chaînage d'angles, bandeaux, encadrements, corniches, appareillage notable) et les éléments décoratifs seront conservés et restaurés.

- 2.1. Le long des voies concernées par la prescription architecturale et urbanistique reportée sur le document graphique n°4b, la saillie des balcons ne peut excéder 0 m 80 et les garde-corps doivent être exclusivement constitués de barreaudages métalliques verticaux.
- 2.2. Toute imitation de matériaux est interdite : fausse pierre, moellons, fausse brique, faux bois.
- 2.3. L'emploi de matériaux à nu qui sont destinés à être recouvert (béton banché, maçonnerie de briques creuses, parpaings) est interdit.
- 2.4. Les matériaux utilisés pour les murs de façade doivent être :
  - Les enduits traditionnels multicouches colorés soit dans la masse, soit par badigeon ou peinture minérale doivent être privilégiés et préférés aux enduits monocouches et aux peintures organiques.
  - Il sera tenu compte, de préférence, de la palette de couleurs de référence annexée au présent règlement.
  - Lorsque la terre cuite est utilisée, notamment sous sa forme traditionnelle la plus connue, la brique, elle doit être mise œuvre sous forme d'éléments bâtis en pleine masse et peut être apparente sur tout ou partie de la façade ou combinée à d'autres matériaux. Elle peut également être employée en parement collé ou fixé mécaniquement, l'effet décoratif devant alors être affirmé et le pastiche de la fausse brique évité.
  - Le bois ou tout autre matériau innovant est admis s'il s'insère dans le caractère du bâti environnant.
- 2.5. Les volets et les menuiseries, de préférence en bois, doivent être traités selon un nuancier des couleurs traditionnelles (gris bleu, gris vert...), et en harmonie avec la couleur de la construction concernée et les constructions voisines. Il doit être tenu compte, de préférence, des palettes du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine (STAP), annexées au présent règlement.

## **3 - Toitures**

Dans tous les cas les toitures doivent s'harmoniser avec la construction elle-même et avec le paysage urbain.

3.1. Les toitures traditionnelles :

- Leur pente doit être comprise entre 30 et 35 %,
- Leur couvert doit être réalisé au moyen de tuiles canal ou tuiles de surface courbe.

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

3.3. D'autres types de couverture sont admis :

- pour les bâtiments publics,
- pour les vérandas (sauf panneaux ondulés).

3-4. Les chiens assis sont interdits.

#### **4 - Clôtures**

4.1. Sur voies ou emprises publiques, les clôtures n'excéderont pas 1 m 60 de hauteur et seront constituées :

- soit d'un dispositif à claire-voie, grille ou grillage, sur un mur bahut de 0,60 m maximum, doublé ou non par des haies vives,
- soit d'un mur plein enduit double face,
- soit d'une haie vive.

Sont interdits, les panneaux pleins en bois, PVC, béton.

4.2. Sur limites séparatives, les clôtures, si elles existent, ne doivent pas excéder 1,80 m de hauteur, et seront constituées :

- soit par un grillage, sur un mur bahut de 0 m 60 maximum, ou d'un dispositif à claire-voie, doublé ou non par des haies vives,
- soit par un mur de clôture plein enduit double face,
- soit d'une haie vive.

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

4.3.1. L'emploi de matériaux à nu qui sont destinés à être recouvert (béton banché, maçonnerie de briques creuses, parpaings) est interdit.

4.3.2. Les matériaux utilisés pour les murs de clôture doivent être la brique foraine ou l'enduit. La mise à nu des briques foraines ou galets en façade pourra être exigée. L'utilisation du bois ou tout autre matériau renouvelable peut être admise.

Les enduits doivent être :

- soit laissés couleur chaux naturelle,
- soit teintés couleur sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte s'harmonisant avec la teinte des constructions traditionnelles.

4.4. Les clôtures doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation notamment en diminuant la visibilité aux sorties des carrefours,

4.5. Dans le secteur inondable, mentionné au plan graphique, les clôtures doivent être conformes au Plan de Prévention des Risques inondation de la Garonne annexé au présent PLU.

## **5 - Installations diverses**

L'implantation d'ouvrages tels que les antennes, paraboles, capteurs solaires, climatiseurs doit être déterminée dans un souci d'esthétique par leur forme, leur couleur et leurs dimensions afin d'être le moins visible possible depuis l'espace public et d'éviter la multiplication des ouvrages en façade du bâtiment. Les climatiseurs seront installés de préférence sur les murs arrière des bâtiments afin d'être le moins visible possible depuis la voie publique. Les antennes collectives seront privilégiées.

## **6 - Publicités, enseignes, pré enseignes et éclairage**

Toute implantation doit respecter la législation et la réglementation en vigueur en la matière et notamment le Règlement communal de Publicité annexé au présent PLU.

## **ARTICLE UA 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Cet article concerne :

- Toutes constructions nouvelles,
- Tout changement de destination des constructions,
- Toute augmentation du nombre de logements dans les constructions déjà existantes à usage d'habitation.

Sur chaque unité foncière, il doit être aménagé en outre des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de services pour toutes les fonctions autres que celle d'habitation.

En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

Il pourra également satisfaire à ces obligations en versant à la commune une participation fixée par délibération du Conseil Municipal en application des dispositions de l'article L.421.3 du Code de l'Urbanisme en vue de la création de parkings communaux.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques et est défini ci-après par fonctions.

### **1 - Habitations :**

Il est exigé au minimum, 1,4 place par logement. Le total calculé du nombre de places sera arrondi au nombre entier supérieur.

Dans les opérations d'ensemble, des places de stationnement supplémentaires, aménagées dans les espaces collectifs, pourront être exigées en fonction de la nature et de l'importance de l'opération.

#### **Dans le secteur UAa :**

Il est exigé une place de stationnement par logement. Pour les logements sociaux, il n'est pas exigé la réalisation d'aires de stationnement. Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

### **2 - Bureaux :**

Il est exigé une place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **3 - Commerces et artisanat :**

Pour les locaux de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente Il est exigé une place de stationnement par 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à la vente.

Ces chiffres pourront être modulés selon le type d'établissement, le lieu d'implantation, la fréquentation.

### **4 - Équipements hôteliers, de restauration et meublés :**

Est exigé :

- Soit une place de stationnement par chambre,
- Soit une place de stationnement pour 15 m<sup>2</sup> de salle de restaurant d'au moins 100 m<sup>2</sup>.

### **5 - Pour les constructions publiques ou d'intérêt collectif :**

Le stationnement existant ou à créer devra être organisé de manière à permettre le bon fonctionnement de l'équipement.

**6 - La règle applicable** aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

### **7 - Stationnement des deux roues**

Des locaux ou abris pour les deux roues seront exigés pour toutes les constructions. Leur nombre et emplacement seront déterminés en rapport avec la fonction du bâtiment. Les parcs vélos devront être accessibles facilement et réalisés sur des emplacements aménagés.

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

### **1 - Plantations existantes :**

Les arbres isolés ou plantations d'alignement sont à conserver et à protéger. Tout arbre abattu ou détérioré doit être remplacé.

### **2 - Espaces verts de pleine terre**

Un espace sera considéré comme de pleine terre lorsque les éventuels réseaux existants ou projetés dans son sous-sol ne portent pas atteinte à l'équilibre pédologique du sol et permettent notamment son raccordement à la nappe phréatique. Les parties de terrain en pleine terre ne peuvent supporter des constructions en sous-sol. D'autre part cet espace devra être traité par un couvert végétal.

Sur chaque unité foncière, 20 % au moins de la surface doit être traité en espace vert de pleine terre.

Les aires de circulation ou de stationnement, pourront être prises en compte dans le calcul du coefficient d'espace verts à hauteur de 50 % si elles sont végétalisées.

Dans le secteur UAa, il n'est pas exigé la réalisation d'espaces libres ou d'espaces verts.

### **3 - Plantations sur les aires de stationnement**

Les aires de stationnement doivent être traitées de façon paysagère et doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements de voiture. Ces arbres seront répartis sur l'aire de stationnement, soit en linéaire, soit en bosquets.

Dans les opérations d'ensemble, le recours à des techniques de végétalisation (pavés engazonnés, ...) est préconisé.