

Chapitre 14 – Dispositions applicables en UP, UPa, UPI et UPIId

CARACTERE DE LA ZONE

Zone urbaine résidentielle pavillonnaire à faible densité correspondant à une urbanisation de type individuel (principalement sous forme de lotissements).

Un secteur UPa délimite le secteur de la Pinède de Conteau un peu plus dense.

Un secteur UPI concerne la zone résidentielle littorale.

Un secteur UPIId concerne les secteurs pavillonnaires plus récents et moins dense de la zone résidentielle littorale

Dans cette zone, certains secteurs sont soumis au risque « inondation par submersion marine ».

Le risque inondation est matérialisé par deux trames spécifiques sur le plan de zonage.

- Une trame hachurée rouge correspondant à une zone à risques fort à très fort dans laquelle l'inconstructibilité prévaut, excepté les travaux d'entretien et de gestion courante des bâtiments ainsi que les travaux destinés à réduire les risques et la reconstruction totale non consécutive à un sinistre lié à l'inondation,
- Une trame hachurée bleue correspondant à une zone à risques modéré ou faible où la constructibilité est soumise à prescriptions et à des côtes de seuil pour le premier plancher aménagé (CF rapport de présentation pièce 1).

Pour protéger les biens et les personnes, les occupations ou les utilisations du sol sont soumises à conditions, au vu de la connaissance du risque le plus récent, en application du R111-2 du code de l'urbanisme.

Les dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation par Submersion Marine (PPRISM) s'appliqueront dans ces secteurs dès que ce document aura été approuvé par le Préfet de la Gironde.

Rappel :

- Les parcelles touchées par le plan d'exposition au bruit de Cazaux tramé en traits pointillés rouges sur la planche Cazaux (CF pièce 4) devront faire application des dispositions règlementaires de la servitude annexées (CF pièces 9.2)
- Les parcelles touchées par le périmètre de risque technologique de Cazaux tramé en triangles rouges sur la planche Cazaux (CF pièce 4) devront faire application des dispositions règlementaires de la servitude annexées (CF pièces 9.4)
- Les parcelles touchées par le périmètre du plan de prévention des risques technologique du site militaire de Cazaux tramé en ... sur la planche Cazaux (CF pièce 4) devront faire application des dispositions règlementaires de la servitude annexées (CF pièces ...)

Rappel :

L'édification des clôtures est soumise au régime de la déclaration préalable conformément à la délibération du Conseil Municipal en date du 29 avril 2008

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Sont interdites les constructions suivantes :

- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage d'exploitation agricole,
- les constructions à usage d'exploitation forestière.

1.2 Sont interdits les travaux, installations et aménagements suivants :

- l'aménagement de terrains de camping, de villages vacances ou de parcs résidentiels de loisirs,
- l'aménagement de garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés,
- l'aménagement de parcs d'attractions et de golfs,
- l'aménagement d'aires d'accueil des gens du voyage,

- l'aménagement de carrières ou gravières.
- les constructions à usage d'entrepôts, sauf ceux liées aux activités ou équipements de la zone.

1.3 Dans les secteurs soumis au risque inondation par submersion marine, le projet pourra :

- être refusé au titre de l'application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme.

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

2.1 Les constructions et installations à destination d'activités de commerce ou d'artisanat, ou bien à destination d'entrepôt sont admises à condition que leur volume et leur aspect soient compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes, et à condition qu'elles n'entraînent pas des nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat.

2.2 Les projets comportant plus de 8 lots ou logements existants ou à créer, devront comporter au moins 35% de logements sociaux

2.3 Les constructions et installations à destination d'activités de commerce sont admises à condition que la surface de vente soit inférieure à 300 m² de surface de plancher.

2.4 Les constructions et installations à destination d'habitation situées en 2^{ème} rideaux au-delà d'une bande de 22 m par rapport aux voies sont admises à condition de respecter des conditions de desserte, d'implantation et de densité particulières précisées dans le présent règlement.

2.5 Les affouillements et exhaussements de sols sont admis à condition :

- de porter sur une surface inférieure à 100m², et sur un dénivelé de moins de 2 mètres,
- ou d'être justifiés pour des raisons techniques de construction ou de viabilisation,
- ou d'être destinés aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,
- ou d'être liées aux constructions autorisées et aux parkings souterrains,
- et de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.

2.6 Dans les secteurs soumis au risque inondation par submersion marine, le projet pourra :

- être autorisé avec prescriptions.

ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

3.1 - Accès

- Pour être constructible, une unité foncière doit avoir un accès à une voie publique ou privée telle que décrite ci-après, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage défini ci-dessous aménagé sur fond voisin ou éventuellement par application de l'article 682 du code civil.
- Toute opération doit prévoir le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- Passage et bandes d'accès : elles doivent présenter les caractéristiques suivantes : voie d'au moins 3,50 m d'emprise ne comprenant ni virage de rayon inférieur à 11 m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m, en cas d'accès desservant d'autres propriétés ou sur avis des services consultés.

3.2 – Voirie

- Toute opération de construction nouvelle située en 2^{ème} rideau par rapport aux voies existantes pourra être desservie par une bande d'accès de 3,50 mètres, si cette accès dessert moins de 2 lots ou logements existants ou à créer situé en 2^{ème} rideau.
- Toute opération de construction nouvelle située en 2^{ème} rideau par rapport aux voies existantes devra être desservie par une voie dont la largeur minimale pourra être ramenée à 5 m (chaussée et emprise confondues), si cette voie dessert de 2 à 5 lots ou logements existants ou à créer situés en 2^{ème} rideau. Elle devra présenter des dispositifs facilitant le ramassage des ordures ménagères sans gêne de l'existant.
- Toute opération de construction nouvelle située en 2^{ème} rideau par rapport aux voies existantes, devra être desservie par une voie nouvelle si cette voie dessert plus de 5 lots ou logements existants ou à créer situé en 2^{ème} rideau. Elle devra présenter des dispositifs facilitant le ramassage des ordures ménagères sans gêne de l'existant.
- Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à la bonne desserte du quartier, en compatibilité le cas échéant avec les orientations d'aménagement particulières.
- Les voies publiques ou privées destinées à être ouvertes à la circulation publique devront avoir :

une largeur minimale de chaussée de	6 m
au moins un trottoir d'une largeur minimale de	1,5 m
une largeur minimale d'emprise de	10 m
- Toutefois, la largeur minimale de la chaussée pourra être portée à 5,50 m lorsque l'objectif est le partage de l'espace entre les différents modes de déplacement, sans que cela n'affecte la largeur minimale du trottoir et de l'emprise totale.
Dans le cas de sens unique, après accord du Maire (cf. pouvoir de police), ces dimensions pourront éventuellement être réduites.
Les voies traitées en voie mixte dites aussi cour urbaine ou voie à priorité piétonne pourront avoir une emprise moindre : minimum de 6 m.
- Pour toutes les voies de moins de 100 m de long et desservant au maximum 5 lots ou logements, la largeur minimale pourra être ramenée à 5 m (chaussée et emprise confondues).

3.3 - L'ouverture d'une voie à la circulation automobile pourra être refusée lorsqu'un raccordement à une voie existante ouverte à la circulation publique peut constituer un danger pour la circulation, notamment lorsqu'une distance inférieure à 25 m la séparera d'un carrefour existant ou projeté (emplacement réservé).

3.4 - Dans tous les cas les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères. (Voir calepin technique et d'insertion paysagère et architecturale).

3.5. Les voies en lacune dites impasses, devront comporter dans la partie terminale de leur chaussée, une palette de retournement telle que définie en annexe au présent règlement, sauf dans le cas d'opérations successives ou d'une opération par tranche dans la mesure où la voie doit se poursuivre ultérieurement.

Toutefois il pourra, en fonction de la longueur de la voie et de son trafic, être exigé une aire de retournement provisoire.

3.6. - Lorsque l'impasse aboutit provisoirement à une limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

3.7 - Lorsqu'une voie doit desservir à terme un autre terrain, chaque lotisseur ou constructeur doit la réaliser jusqu'à la limite de ce terrain.

3.8 – Cheminements piétons

Les opérations d'ensemble devront prendre en compte les circulations piétonnes, soit dans le cadre de l'aménagement des voies de desserte, soit par des cheminements spécifiques séparés des voies.

Les aménagements devront être adaptés à la circulation des personnes à mobilité réduite, autant par leur largeur, le choix de leur revêtement que par leur pente.

ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT

4.1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable par une conduite aux caractéristiques suffisantes et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

4.2 – Assainissement des Eaux Usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées à ce réseau. Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable délivrée par le SIBA (Syndicat Intercommunal du Bassin d'Arcachon). (cf. règlement du service public d'assainissement collectif, et Règles spécifiques de construction des réseaux privés émises par arrêté du SIBA)

L'évacuation des eaux usées traitées ou non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

4.3 – Assainissement des Eaux Pluviales :

Afin de protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées (parking, voiries, toitures, ...) devront obligatoirement être infiltrées sur le site. En cas de difficultés techniques, une dérogation à cette obligation pourra être étudiée. Les ouvrages d'infiltration des eaux pluviales devront avoir un volume suffisant pour stocker une pluie de 50 litres/m² imperméabilisé. Ces ouvrages pourront être dotés d'une surverse et/ou d'un débit de fuite régulé à 3l/s/ha vers un exutoire fonctionnel.

Les fossés existants, notamment ceux répertoriés dans le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales de la commune, devront être conservés, le libre écoulement des eaux devra être maintenu.

(cf. annexes sanitaires)

4.3 – Incendie

Toute construction ou installation ne peut être autorisée que dans un secteur suffisamment pourvu en matière de réseau incendie

4.4 - Réseaux divers

La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés en souterrain ou en câbles torsadés, scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, ...) réalisés en souterrain devront être posés dans une même tranchée sauf impossibilité technique. Cette disposition est obligatoire pour toute opération nouvelle (lotissement, groupe d'habitation,...) à l'intérieur du périmètre de cette opération.

4.5 - Collecte des déchets

Dans les nouvelles opérations de plus de 2 lots ou logements, il pourra être demandé la réalisation d'un emplacement spécifique en bordure de voie pour la collecte des ordures ménagères.

Par ailleurs, un emplacement supplémentaire sera prévu par tranche de 5 lots ou logements.

ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (*supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014*)

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

6.1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction sera implantée à une distance minimale :

- 25 m par rapport au Domaine Public Maritime
- 100 m comptés depuis l'axe de la chaussée par rapport à la R.N. 250 et à la RD 1250
- 35 m comptés depuis l'axe de la chaussée pour les habitations par rapport à la bretelle de la R.N. 250 et de la RD 1250
- 25 m comptés depuis l'axe de la chaussée pour les commerces et les bureaux par rapport à la bretelle de la R.N. 250 et de la RD 1250
- 6 m comptés depuis l'alignement pour les constructions desservies par une voie publique ou privée ayant les caractéristiques d'une voie publique et destinée à être ouverte à la circulation publique.

L'implantation des annexes est autorisée au-delà de la construction principale.

Sauf pour les locaux techniques (abris cycles, local poubelles, garages etc.), qui pourront être autorisés en façade sur voie, et devront démontrer de leur parfaite insertion dans le site.

6.2 Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions situées en 2ème rideau ou au-delà d'une bande de 22 mètres mesurée depuis l'alignement, ni aux constructions existantes initialement implantées en deçà des distances minimales indiquées ci-dessus.

Une implantation différente pourra être exigée dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction jouxte un élément protégé au titre de l'article L.123-1-5 III 2, une implantation autre peut être exigée afin de préserver les caractéristiques paysagères, architecturales ou patrimoniales de l'élément protégé voisin.
- Une implantation différente des constructions pourra être exigée afin de contribuer à la préservation des caractéristiques paysagères, patrimoniales ou architecturales du site ou de sites voisins.
- Lorsque le projet de construction jouxte une autre construction existante de qualité architecturale ou en bon état qui est en retrait, le même retrait peut être imposé. Lorsque le projet de construction intéresse un îlot ou un ensemble de parcelles, des implantations autres sont possibles.

Une implantation différente pourra être exigée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sans que cette implantation ne dépasse de plus de 10% la règle générale. Toutefois une note devra démontrer l'insertion du projet dans le site.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Implantation par rapport aux limites séparatives

En zones UPa et UPI, les constructions sont autorisées en ordre semi-continu et discontinu:

- en ordre semi continu : toute construction doit être contiguë à une limite séparative latérale de l'unité foncière et à une distance minimale de 4 m par rapport à la limite latérale opposée.
- en ordre discontinu : toute construction doit être édifiée à une distance minimale de 4 m des limites séparatives.

En zone UP et UPI d, toute construction doit être édifiée en ordre discontinu et à une distance minimale de 4 m des limites séparatives.

Dans toutes les zones, les constructions non attenantes situées en deuxième rideau ou au-delà d'une bande de 22 mètres mesurée depuis l'alignement, seront édifiées en ordre discontinu.

Dans tous les cas, pour les étages, une distance de 4 m minimum par rapport à la limite de fond de parcelle devra être observée, sauf dans le cas de façade arrière aveugle.

L'implantation des annexes est autorisée sur les limites séparatives ou à 4 m minimum des limites séparatives.

Les piscines non couvertes et non closes seront implantées à 2 m minimum des limites séparatives.

7.2 Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives en fonds de parcelle

Les reculs des constructions par rapport aux limites séparatives en fonds de parcelle sont réglementés comme suit :

- le recul par rapport aux limites séparatives en fonds de parcelle, mesurée au point haut de l'acrotère ou au faitage, doit être égal à L=H sans pouvoir être inférieure à 4m.

7.2 Dispositions particulières

Une implantation différente pourra être exigée dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction jouxte un élément protégé au titre de l'article L.123-1-5 III 2, une implantation autre peut être exigée afin de préserver les caractéristiques paysagères, architecturales ou patrimoniales de l'élément protégé voisin.
- Une implantation différente des constructions pourra être exigée afin de contribuer à la préservation des caractéristiques paysagères, patrimoniales ou architecturales du site ou de sites voisins.
- Lorsque le projet de construction jouxte une autre construction existante de qualité architecturale ou en bon état qui a une implantation spécifique, la même implantation peut être imposée. Lorsque le projet de construction intéresse un îlot ou un ensemble de parcelles, des implantations autres sont possibles.
- Une implantation différente pourra être exigée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sans que cette implantation ne dépasse de plus de 10% la règle générale. Toutefois une note devra démontrer l'insertion du projet dans le site.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

6 mètres minimum.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Toutefois une note devra démontrer l'insertion du projet dans le site.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.

L'emprise au sol des constructions sera au maximum de :

- En zone UP, UPI, et UPIId : 25%
- En zone UPa : 30%

L'emprise totale des annexes implantées en limite séparative ne devra pas excéder 50 m², sans que l'emprise totale des constructions ne dépasse le maximum autorisé

Une emprise au sol différente pourra être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sans que cette emprise au sol ne dépasse de plus de 10% la règle générale

ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Hauteur

La hauteur maximale des constructions, mesurée selon les dispositions indiquées dans les Dispositions générales, ne peut excéder :

R+1 :

- 8 mètres au faitage
- 6,50 mètres au point haut de l'acrotère,
- 1 étage sur rez-de-chaussée.

Pour les bâtiments réalisés en rez de chaussée :

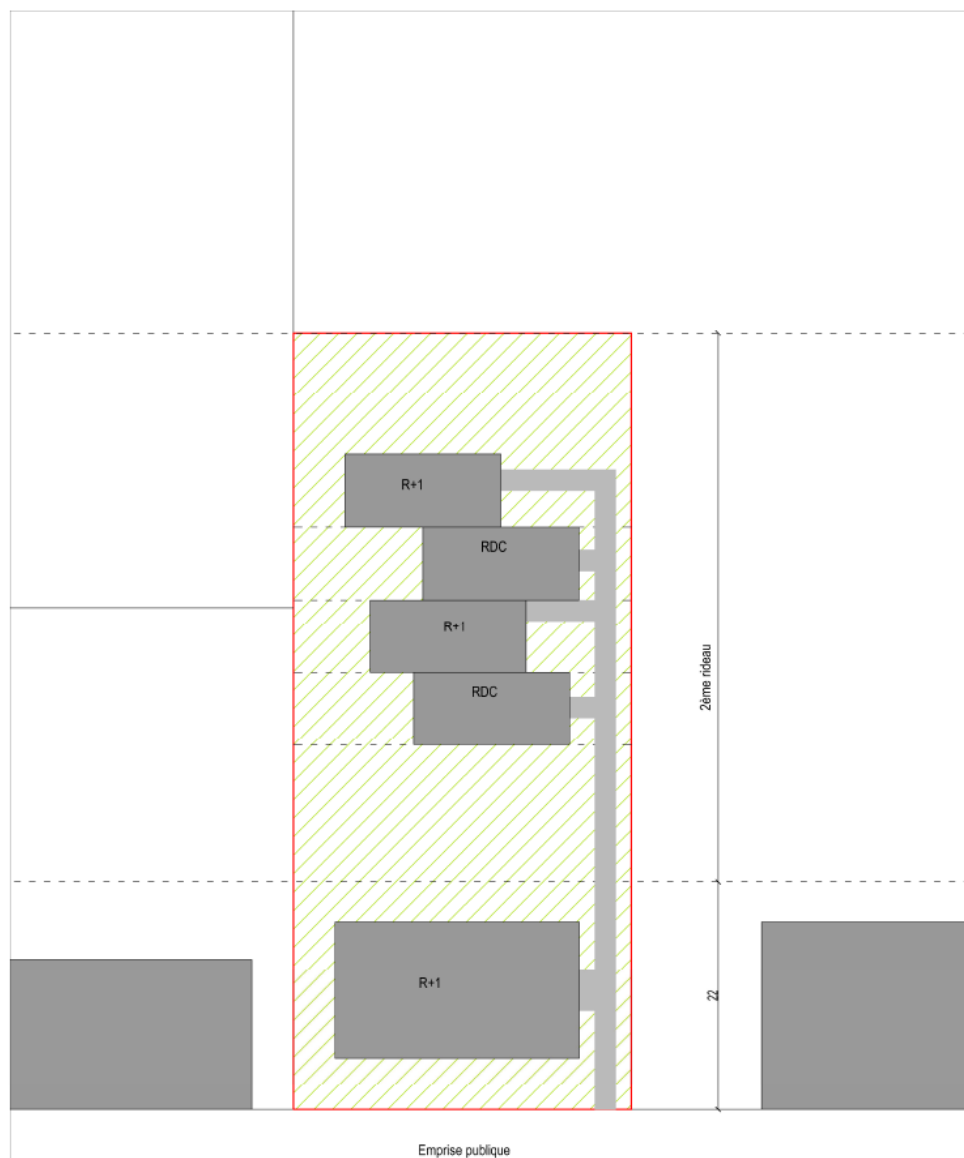
- 5 mètres au faitage
- 3,50 mètres au point haut de l'acrotère,

Cas particulier :

Pour les nouvelles constructions autorisées dans les secteurs soumis au risque « inondation par submersion marine » identifié sur le plan de zonage, il sera demandé que le seuil de la partie habitable de la construction soit établi à l'altitude minimale figurant au plan figurant dans le rapport de présentation... En conséquence, les hauteurs maximales définies plus haut devront être calculées à partir de cette côte.

Dans le cas d'opération d'ensemble présentant une composition architecturale de plusieurs logements, les constructions en R+1 et Rez de chaussée devront être alternées. (Cf schéma ci-dessous).

Illustrations des principes réglementaires pour les opérations d'ensemble présentant une composition architecturale de plusieurs logements (schémas à valeur illustrative sans portée réglementaire) :



10.2 Dispositions particulières

La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 3,50 m au faitage et 2,50 m sur les limites séparatives. Toutefois, pour des projets jumelés, une hauteur de 3,50 m en limites séparatives est autorisée sous réserve que les demandes soient déposées conjointement.

Une hauteur différente pourra être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sans que cette hauteur ne dépasse de plus de 10% la règle générale. Toutefois une note devra démontrer l'insertion du projet dans le site.

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Certaines constructions présentant un caractère étranger à la région ou inesthétique sont interdites, notamment :

- Certains bâtiments réalisés, soit en ossature béton réservant en feuillure des remplissages béton, soit en utilisant des matériaux de récupération.
- Les pastiches architecturaux.
- Les constructions traditionnelles mais étrangères à la région y compris les constructions en bois.

Les constructions de conception architecturale traditionnelle devront avoir les caractéristiques des constructions locales traditionnelles à savoir :

- Couverture en tuiles de type régional :
- La couleur des tuiles sera rouge ou rose, toutefois les tuiles de couleur ocre et brun pourront se mélanger avec les premières citées.
- Les couvertures en tuiles creuses sur support fibrociment sont tolérées.
- Pente de toiture comprise entre 25 et 40%, toutefois en cas de réalisation de pignon, une pente supérieure pourra être admise.
- Débords de toits de 0,50 m minimum.
- Les tuiles vernissées ou de couleurs vives sont interdites
- Pour les constructions en bois ou à parement bois, les lames seront de préférence posées verticalement.

Les constructions de conception architecturale contemporaine et/ou faisant appel à des techniques permettant de réduire l'impact écologique du bâtiment (exemple : toitures et murs végétalisés, toitures photovoltaïques, isolation par l'extérieur, toitures à fortes pente > 40% ou utilisant d'autres matériaux que la tuile...) feront l'objet d'une étude particulière démontrant de leur parfaite intégration dans le site tant d'un point de vue paysager qu'architectural.

D'une manière générale, les vérandas sont autorisées, que la construction soit de conception architecturale contemporaine ou traditionnelle. Toutefois dans ce dernier cas, la pente de la couverture devra respecter les pentes de ce type de construction.

Les clôtures devront répondre aux caractéristiques suivantes :

- En façade sur voie : Les clôtures en brande ou de type ossature béton réservant feuillure pour remplissage béton seront strictement interdites en façade sur voie. Les clôtures seront en partie réalisées en mur bahut doublé de haies vives et auront une hauteur maximale de 1,40 m.
- En limites séparatives : leur hauteur sera de 1,80 m.
- Dans les secteurs soumis au risque inondation par submersion marine, la pose des clôtures sera sans impacts sur l'écoulement des eaux et résistantes à la vitesse d'écoulement.

Toutes les constructions, y compris les clôtures, respecteront les couleurs dominantes de l'environnement architectural et paysager, et s'attacheront à mettre en valeur les matériaux de construction. Les teintes claires prédomineront, les couleurs pures trop éclatantes étant vivement déconseillées. Toutes les couleurs agressives tant vis à vis de l'environnement paysager que de l'environnement architectural sont proscrites. Tous les pignons apparents seront traités (enduits, peints,...).

Toutes les constructions repérées sur le plan de zonage comme patrimoine bâti ou paysager protégé au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme devront obligatoirement être conservés.

La conservation des façades sera obligatoire ainsi que les éléments architecturaux présentés dans les fiches formant l'inventaire des édifices à protéger de même que la toiture qui pourra toutefois être remaniée. Les autres parties ou/et éléments de la construction seront traités dans le respect du caractère de la construction (volume - aspect général - couleurs).

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 Dispositions générales

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

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

En cas de travaux sur des bâtiments existants sans changement de destination et ayant pour objet la création de logements supplémentaires, les normes définies ci-dessous doivent être respectées, y compris en dehors du régime de permis de construire ou de celui de la déclaration préalable de travaux.

12.2 Obligations minimales pour le stationnement des véhicules automobiles

Pour les constructions à destination d'habitation :

- 1 place par logement locatif financé par un prêt aidé de l'Etat,
- 1 place par logement jusqu'au T2,
- 1.5 places par logement pour un T3,
- 2 places par logement pour un T4 et plus.

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :

- - pour les hôtels : 1 place de stationnement par chambre
- - Pour les résidences de tourisme : 1 place de stationnement pour 2 logements

En cas de réalisation d'hôtel avec restaurant, une franchise sera appliquée sur les 100 premiers mètres carrés de la salle de restaurant. Ces règles peuvent toutefois être diminuées pour tenir compte des aires aménagées pour le stationnement des taxis et autocars.

Pour les constructions à destination de bureaux (y compris les bâtiments publics et professions libérales)

- 1 place de stationnement par tranche de 20 m² de surface de plancher pour les 300 premiers m² ; au-delà de 300 m² de surface de plancher : 1 place de stationnement par tranche de 25 m².

Pour les constructions à destination d'activités commerciales :

- 2 places de stationnement pour une surface de vente inférieure ou égale à 50 m², puis 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente supérieure à 50 m²
 - Restaurants : 1 place de stationnement par 10 m² de salle de restaurant.
- En cas de réalisation d'hôtel avec restaurant, une franchise sera appliquée sur les 100 premiers mètres carrés de la salle de restaurant. Ces règles peuvent toutefois être diminuées pour tenir compte des aires aménagées pour le stationnement des taxis et autocars.

Pour les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif :

- Etablissements hospitaliers, les cliniques et les maisons de repos, de retraite ou assimilés : 1 place de stationnement pour deux lits,
- Résidences services seniors : 1 place de stationnement pour 5 logements
- Salles de spectacles et réunions : 1 place de stationnement pour 5 personnes admises
- Établissement d'enseignement du premier et second degré : 2 places de stationnement par classe.
- Universités et établissements d'enseignement pour adultes : 5 places de stationnement pour 100 personnes.

12.3 Obligations minimales pour le stationnement des deux-roues

Pour les constructions à destination d'habitation :

- Pour les constructions comprenant de 5 à 9 logements : 1 surface de stationnement équipée, réservée aux cycles sera exigée excepté pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État.
- Pour les constructions comprenant de 10 à 20 logements : un local fermé pour les cycles sera réalisé, à défaut, un abri sera réalisé sur la surface de stationnement réservée aux cycles.
- Pour les constructions comprenant plus de 20 logements : un local fermé pour cycles devra obligatoirement être réalisé.

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :

- Pour les constructions contenant 10 à 19 chambres : une surface de stationnement équipée réservée aux cycles sera exigée.
- Pour les constructions contenant 20 à 35 chambres : une surface de stationnement couverte (cycles).
- Pour les constructions contenant plus de 35 chambres : une surface de stationnement couverte et un local cycles fermé réservé au personnel employé.

Pour les constructions à destination de bureaux (y compris les bâtiments publics et professions libérales)

- Pour les constructions comprises entre 50 et 99 m² de surface de plancher : une surface de stationnement équipée pour cycle sera exigée.
- Pour les constructions comprises entre 100 m² à 300m² de surface de plancher : une surface de stationnement couverte (cycles).
- Pour les constructions de plus de 300 m² de surface de plancher : une surface de stationnement couverte et un local cycle fermé réservé au personnel employé.

Pour les constructions à destination d'activités commerciales :

- Pour les constructions comprises entre 100 m² et 299 m² de surface de plancher : une surface de stationnement équipée réservée aux cycles sera exigée.
- Pour les constructions comprises entre 300 m² à 1000 m² de surface de plancher : une surface de stationnement couverte.
- Pour les constructions de plus de 1.000 m² de surface de plancher : une surface de stationnement couverte et un local cycles fermé réservé au personnel employé.

Pour les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif :

- Etablissements hospitaliers, les cliniques et les maisons de repos, de retraite ou assimilés :
 - o Pour les constructions contenant 1 à 24 lits : une surface de stationnement équipée pour cycles sera exigée.
 - o Pour les constructions contenant 25 à 50 lits : une surface de stationnement couverte.
 - o Pour les constructions contenant plus de 50 lits : une surface de stationnement couverte et un local cycles fermé réservé au personnel employé
- Résidences services séniors :
 - o Pour les constructions comprenant 5 à 9 logements : 1 surface de stationnement équipée, réservée aux cycles sera exigée
 - o Pour les constructions comprenant 10 à 20 logements : un local fermé pour les cycles sera réalisé, à défaut, un abri sera réalisé sur la surface de stationnement réservé aux cycles.
 - o Pour les constructions comprenant plus de 20 logements : un local fermé pour cycles devra obligatoirement être réalisé.
- Salles de spectacles et réunions : une surface de stationnement couverte pour les cycles sera exigée.
- Établissement d'enseignement du premier et second degré : un abri cycle sera exigé.
- Universités et établissements d'enseignement pour adultes Une surface de stationnement couverte pour cycle sera exigée.

12.4 Modalités d'application

Pour les aires d'évolution et de stationnement matérialisées, les places de stationnement auront des dimensions minimales de 5,00 mètres x 2,40 mètres.

Toutefois, lorsque l'objectif est le partage de l'espace entre les différents modes de déplacement, les dimensions des aires de stationnement matérialisées de manière longitudinales, pourront être ramenées à 5,00 x 2 m.

Pour les aménagements non matérialisés les aires d'évolution et de stationnement nécessiteront 25 m² minimum par véhicule.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus, est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables et dans le cas contraire le nombre de places de stationnement est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil. Toutefois en cas de pluri-activités la règle sera applicable au prorata de chacune des surfaces.

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour toutes les opérations, les espaces libres et plantations en pleine terre devront représenter une emprise d'au moins :

- 70% de la superficie de l'opération en zone UP, UPI et UPIId, soit 35% d'espaces libres et 35% d'espaces en pleine terre
- 60% de la superficie de l'opération en zone UPa, soit 30% d'espaces libres et 30% d'espaces en pleine terre.

De plus, pour toute opération d'aménagement visant à produire plus de 2 lots et dont le projet prévoit la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs et propres au projet, devront être appliqués :

En zone UP, UPI et UPIId :

- 70% d'espaces libre, et plantation en pleine terre sur chaque lot, soit 35% d'espaces libres et 35% d'espaces en pleine terre
- 30% de la superficie totale du terrain en espaces collectifs de pleine terre

En zone UPa :

- 60% d'espaces libre et plantation en pleine terre sur chaque lot, soit 30% d'espaces libres et 30% d'espaces en pleine terre.
- 30% de la superficie totale du terrain en espaces collectifs de pleine terre

Par ailleurs, pour tout programme de 25 logements et plus, ces espaces seront aménagés avec une aire de jeux ou de détente d'au moins 500 m² par seuil de 25 logements.

L'aménagement de ces aires sera étudié conjointement avec la Commune (jeux, mails plantés, surlargeurs de voirie,...).

Les pins et arbres de haute tige ne pourront être abattus que sur l'emplacement des constructions à édifier et sur celui des allées à ouvrir. En conséquence, un état de la végétation existant accompagné d'un relevé topographique sera joint à chaque demande d'autorisation (permis de construire, déclaration de travaux, permis de lotir,...). Les arbres abattus seront remplacés par des arbres de haute futaie au minimum jusqu'à concurrence de un arbre existant ou à remplacer par tranche de 100 m² de surface du terrain.

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.