

Chapitre I – Dispositions applicables en UA, UAa et UAb

Caractère de la zone

Zone urbaine du centre ville, d'habitat dense, de services et d'activités complémentaires de l'habitation liée à son rôle de centre de l'agglomération. Le caractère de la zone est marqué par la construction en continu et semi-continu.

Un secteur UAa, délimite l'hypercentre, soit un secteur plus commercial et administratif, où la densité des constructions est plus élevée.

Un secteur UAb délimite un quartier ancien dont les caractéristiques architecturales sont à pérenniser

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,

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

Les constructions:

- les constructions ne respectant pas les dispositions de l'article R111-2,
- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage d'exploitation agricole,
- les constructions à usage d'exploitation forestière,
- les constructions à usage d'entrepôt, sauf celles liées aux activités ou équipements de la zone,

Les installations et travaux divers:

- les dépôts sauvages de toute nature,
- les dépôts de ferrailles, de vieux véhicules, de matériaux de récupération.
- les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m² et de plus de 2 m de dénivelé, sauf dans les conditions précisées dans l'article 2, et hormis ceux liés aux constructions et aux parkings souterrains.

Les campings et stationnement de caravanes:

Les habitations légères de loisirs (HLL) et les résidences mobiles de loisir:

Les carrières et gravières:

- l'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières ou de gravières.

Pour les parcelles comprises dans la servitude d'aménagement établie en application de l'article L.123-2-a du Code de l'Urbanisme (cf. planche La Teste centre)

- les constructions ou installations d'une superficie supérieure à 10 m² de SHOB

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

Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussements des sols désignés à l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme à condition que :
 - ils soient justifiés pour des raisons techniques de construction ou de viabilisation,
 - ils soient destinés aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,
 - ils présentent une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, conformément à l'article L 111-3 du Code de l'Urbanisme, à condition qu'il ait été régulièrement édifié (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive au bâtiment édifié avant l'instruction des autorisations d'urbanisme).
- Pour les parcelles comprises dans la servitude d'aménagement établie en application de l'article L.123-2-a du Code de l'Urbanisme (cf. planche La Teste centre) :
 - Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection des bâtiments existants

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

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

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.

2 – Voirie

En zone UA et UAb

- 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.

En zone UA, UAa et UAb

- 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 - 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).

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).

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.

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.

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.

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

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.

2 – Assainissement

Eaux Usées :

- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses matières et eaux usées, et devra être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur (voir annexes sanitaires).
- Le rejet des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement devra être effectué conformément à la réglementation en vigueur (voir annexes sanitaires).
- L'évacuation des eaux usées, traitées ou non traitées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Eaux Pluviales :

- Afin de protéger la qualité physico-chimique et bactériologique du milieu récepteur et éviter la surcharge des réseaux pluviaux en place, les eaux de ruissellement, provenant des surfaces imperméabilisées lors de la réalisation de nouvelles constructions, devront prioritairement être infiltrées sur le site par l'intermédiaire d'ouvrages appropriés (voir annexes sanitaires). Lorsque cela s'avérera nécessaire, un prétraitement et une régulation des débits, avant rejet dans le milieu récepteur devront être effectués.

- Afin d'assurer le libre écoulement des eaux, l'installation d'obstacles, de clôture notamment, dans l'axe en travers des exutoires des eaux de ruissellement à ciel ouvert est interdite.

3 – Incendie

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

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.

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 prescriptions particulières.

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

Toute construction sera implantée :

- Dans une bande comprise de 0 m à 3 m mesurée depuis l'alignement

Toutefois, en fonction du gabarit de la voie, il pourra être imposé un recul du ou des bâtiments dans une bande comprise entre 1m et 3m mesurée depuis l'alignement

Cette disposition s'applique également aux constructions desservies par une voie privée ayant les caractéristiques d'une voie publique (cf. Art.3) et destinée à être ouverte à la circulation publique.

En zone UA en bordure de la RN250 et de la RD 1250 :

- les constructions devront être implantées à une distance de 50 m de part et d'autre de l'axe de la voie de la RN 250 et de ses bretelles.

Cas particuliers

Annexe :

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

Propriété bordée par plusieurs rues :

- Lorsqu'une propriété est bordée par plusieurs rues, il pourra être exigé que la construction d'un bâtiment le long d'une rue réserve la possibilité d'implanter des bâtiments le long des

autres rues ou que le premier bâtiment à construire sur la propriété le soit le long d'une rue particulière.

Piscine :

- Sans prescriptions particulières.

Généralités

- 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 la totalité d'un îlot ou un ensemble d'îlots, des implantations autres sont possibles.
- Une implantation différente pourra être admise 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 de l'insertion du projet dans le site.

Cas des constructions implantées en retrait :

Le calcul de l'implantation se fera en tout point de la façade pour les trois premiers niveaux (Cf. Dispositions générales)

Cas des constructions implantées à l'alignement :

Pour les constructions implantées à l'alignement, les éléments de décors des façades : balcons lorsque ceux-ci ne dépassent pas 1.20m de largeur et à la condition que leur nombre ne dépasse pas 40% du nombre d'ouvertures, corniches, marquises et avant-toits, ne sont pas compris dans le calcul de l'implantation, lorsque ceux-ci sont implantés à une hauteur supérieure à 2.20m mesurée depuis le sol.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions sont autorisées en ordre continu et semi-continu :

En ordre continu :

Toute construction doit être contiguë aux limites séparatives latérales de l'unité foncière.

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 mètres par rapport à la limite séparative latérale opposée.

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.

En zone UA et UAb, pour les constructions situées en deuxième rideau ou au-delà d'une bande de 22 mètres mesurée depuis l'alignement, le recul par rapport aux limites séparatives respectera dans tous les cas une distance horizontale (L) au moins égale à la hauteur (H) de la construction mesurée à l'égout du toit ($L=H$), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Cas particuliers :

Annexe :

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

Clôture :

Les clôtures sont interdites dans le lit des fossés.

Piscine :

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

Généralités :

- Une implantation différente pourra être admise 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 de l'insertion du projet dans le site.
- Les saillies d'avant-toits, emmarchements, balcons, acrotères,...ne sont pas comptés dans les marges de recul.

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

4 m 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 de l'insertion du projet dans le site

Article 9 - Emprise au sol des constructions.

En UAa, UA et UAb : 60%

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

- Hauteur absolue par rapport au sol naturel avant travaux.

En zone UA et UAb, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder : 13,00 m au faîtage et 11,50 m à l'égout des toitures,

En secteur UAa, la hauteur de toute construction ne peut excéder 16 m au faîtage et 14 m à l'égout des toitures.

- Hauteur relative :

En zone UAa, UA et UAb : le prospect (rapport entre la hauteur du bâtiment à l'alignement opposé (L)) devra être tel que $H \leq L$. Les parties de constructions de niveau inférieur à celui de la voie publique sont interdites, sauf celles munies d'un dispositif de protection contre les débordements des eaux de ruissellement.

En UA et UAb, pour les constructions implantées en deuxième rideau ou au-delà d'une bande de 22 mètres mesurée depuis l'alignement, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9.60 m au faîtage et 8.50 m à l'égout des toitures.

2. Cas particuliers

Développement Durable :

Les constructions faisant appel à des techniques permettant de réduire l'impact écologique du bâtiment pourront avoir une hauteur maximale à l'égout de 12 m et 13,50 m au faîtage en UA et UAb et de 14,5 m à l'égout en UAa. Elles devront toutefois faire l'objet d'une notice mettant en évidence les techniques utilisées et le cas échéant les certifications recherchées.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions situées, soit au-delà d'une bande de 22 mètres mesurée depuis l'alignement, soit en deuxième rideau.

Annexe :

La hauteur maximale des annexes autorisées au-delà de la construction principale, ne peut excéder 3,50 m au faîtage 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.

3. Généralités

- 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 de l'insertion du projet dans le site.
- Ne sont pas compris dans les superstructures, les antennes, les paratonnerres et les souches de cheminée.

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.

Les constructions de conception architecturale traditionnelle devront avoir les caractéristiques des constructions locales traditionnelles avec une couverture en tuiles de type régional à savoir :

- La couleur des tuiles sera rouge ou rose, toutefois les tuiles de couleur ocre et brun pourront être mélangées 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.

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 photovoltaïque, isolation par l'extérieur, toitures à forte pente > 40%, ...), feront l'objet d'une étude particulière montrant leur parfaite intégration dans le site tant d'un point de vue paysager qu'architecturale.

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.

Clôture :

- En façade sur voie, les clôtures en brande ou de type ossature béton réservant feuillure pour remplissage béton sont strictement interdites.
- Les clôtures en mur plein enduit, d'une hauteur de 1,80 mètres maximum sont autorisées en façade sur voie et en limites séparatives.

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,...).

En secteur UAb toute construction et rénovation doit intégrer obligatoirement les éléments de référence figurant au calepin "technique et d'insertion paysagère et architecturale", joint en annexe, afin de préserver les caractéristiques architecturales du quartier concerné. Elles pourront faire référence aux maisons protégées identifiées dans le quartier dont l'inventaire est joint en annexe du PLU. Pour les bâtiments faisant appel à des techniques permettant de réduire l'impact écologique du bâtiment, des adaptations pourront être proposées. Toutefois elles feront l'objet d'une étude particulière démontrant leur parfaite intégration dans le site tant d'un point de vue paysager qu'architectural.

Toutes les constructions repérées sur le plan de zonage comme patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme devront obligatoirement et préalablement à une démolition, obtenir un permis de démolir.

La conservation des façades sera obligatoire 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).

Les abris cycles édifiés en façade sur voie (cf art 6), devront être traités avec le même soin que la construction principale.

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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.

Les normes minimales à respecter et les modes de réalisation possibles sont les suivants :

1- DISPOSITIONS GENERALES

- La réalisation d'aires de stationnement, conforme aux besoins de toute opération de construction ou d'occupation du sol sera prescrite. Cette exigence sera au moins égale aux normes minimales fixées ci-dessous.
- 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.

2- NORMES MINIMALES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places exigé par type de construction est le suivant :

- Constructions à usage d'habitation individuelle :

Règle générale :

- Pour une surface de plancher inférieure ou égale à 200 m² :
2 places de stationnement doivent être aménagées sur la propriété sauf pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.
- Au-delà de 200 m² de surface de plancher :
1 place de stationnement supplémentaire sera exigée par tranche de 50 m² de surface de plancher sauf pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État.
- Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État et quelque soit le m² de surface de plancher, une place de stationnement par logement.

- Constructions à usage d'habitation collective :

Règle générale :

- 1 place de stationnement doit être aménagée par logement locatif financé avec un prêt aidé de l'État.
- 1.5 place de stationnement doit être aménagée pour les autres logements.
- De plus, 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.
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.
Au-delà de 20 logements : un local fermé pour cycles devra obligatoirement être réalisé.

- Constructions à usage de bureaux (y compris les bâtiments publics et professions libérales)

Règle générale :

- 1 place de stationnement par 20 m² de surface de plancher de plancher pour les 300 premiers m².
- 1 place de stationnement par 25 m² de surface de plancher au-delà de 300 m².
- De plus, pour les constructions comprises entre :
 50 et 99 m² : une surface de stationnement équipée pour cycle sera exigée.
 100 m² à 300 m² : une surface de stationnement couverte (cycles).
 Au-delà de 300 m² : une surface de stationnement couverte et un local cycle fermé réservé au personnel employé.

Cas particuliers :

- En zone UAa :
 1 place de stationnement par tranche de 100 m² pour les 1 000 premiers m² avec une franchise pour les 100 premiers m²
 Au-delà de 1 000 m² : 1 place de stationnement par tranche de 50 m²
- Pour les établissements hospitaliers, les cliniques et les maisons de repos, de retraite ou assimilés :**
- 1 place de stationnement pour deux lits.
 - De plus, pour les constructions contenant
 1 à 24 lits : une surface de stationnement équipée pour cycles sera exigée.
 25 à 50 lits : une surface de stationnement couverte.
 Au-delà de 50 lits : une surface de stationnement couverte et un local cycles fermé réservé au personnel employé.

- Pour les résidences services seniors :

- 1 place de stationnement pour 5 logements
- De plus, pour les constructions comprenant de :
 5 à 9 logements : 1 surface de stationnement équipée, réservée aux cycles sera exigée
 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.
 Au-delà de 20 logements : un local fermé pour cycles devra obligatoirement être réalisé.

- Pour les établissements commerciaux :

Commerce courants :

Règle générale :

- 2 places de stationnement pour une surface de vente inférieure ou égale à 50 m²
- 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente supérieure à 50 m²
- De plus, pour les constructions comprises entre :
 100 m² et 299 m² : une surface de stationnement équipée réservée aux cycles sera exigée.
 300 m² à 1000 m² : une surface de stationnement couverte.

Au-delà de 1000 m² : une surface de stationnement couverte et un local cycles fermé réservé au personnel employé.

Cas particuliers :

- En zone UAa :

1 place de stationnement par tranche de 50 m² avec une franchise pour les 50 premiers mètres carrés.

Hôtels et restaurants :

- 1 place de stationnement par chambre
- 1 place de stationnement par 10 m² de salle de restaurant.
- De plus, pour les constructions contenant :

10 à 19 chambres : une surface de stationnement équipée réservée aux cycles sera exigée.

20 à 35 chambres : une surface de stationnement couverte (cycles).

Au-delà de 35 chambres : une surface de stationnement couverte et un local cycles fermé réservé au personnel employé.

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 résidences de tourisme :

- 1 place de stationnement pour 2 logements

- Pour les salles de spectacles et réunions :

- 1 place de stationnement pour 5 personnes admises
- Une surface de stationnement couverte pour les cycles sera exigée.

- Pour les stations services / carburant :

- stations services qui assurent un service en dehors de la distribution de carburant (dépôt de bouteille de gaz, boutique, atelier de réparation...) :

1 place de stationnement par 20 m² de plancher et de surface de dépôt « extérieur »

- Stations services distribuant uniquement du carburant.
Sans prescriptions particulières.

- Pour les établissements d'enseignement :

- Établissement du premier et second degré :

2 places de stationnement par classe.

De plus un abri cycle sera exigé

- Universités et établissements d'enseignement pour adultes :
5 places de stationnement pour 100 personnes.
Une surface de stationnement couverte pour cycle sera exigée.

3- MODALITÉS D'APPLICATION

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

En zone UA et UAa:

- Pour toutes les opérations, les espaces libres et plantations en pleine terre devront représenter une emprise d'au-moins 10% de la superficie de l'opération.

En zone UA

- pour tout programme de 50 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 plantations existantes devront être maintenues au maximum. Les abattages d'arbres doivent être strictement limités aux emprises au sol des constructions et de leur accès. Lors de toute demande de permis de construire, il devra être établi un plan de l'unité foncière comportant un relevé de la végétation. Dans ce cas, les arbres abattus seront remplacés par des arbres de haute futaie au minimum jusqu'à concurrence de un arbre existant ou à replanter par tranche de 100 m² de surface de terrain.
- Les bandes boisées ou à boiser seront soumises aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme en qualité d'espace boisé classé à conserver.
- Les aires de stationnement non couvertes devront être plantées à raison d'un arbre pour 4 places de parking (avec une franchise pour les 12 premières places).

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation maximal des sols est fixé :

- En zone UA, et secteurs UAa et UAb : Sans prescriptions particulières.

Toutefois en zone UA et secteurs UAa et UAb toute opération de construction supérieure ou égale à 2500 m² de surface de plancher, 25 % minimum de cette de surface de plancher devra être affectée obligatoirement à la réalisation de logements sociaux.

Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.