

Titre II. Dispositions applicables aux zones urbaines

Zone U A

Zone dense du centre-ville historique à vocation principale d'habitation mais pouvant également accueillir des activités compatibles et complémentaires avec l'habitation : l'hébergement hôtelier, les bureaux, le commerce, l'artisanat et l'industrie de petites surfaces et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE U A.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits:

- les constructions ou installations qui, par leur nature, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage ;
- les établissements industriels ou artisanaux dont l'ensemble occuperait plus de 1000 m² surface de plancher ;sauf pour les bâtiments existants au jour de l'approbation du présent règlement qui pourront bénéficier d'une extension mesurée (30% emprise au sol)
- les changements de destination en vue de la réalisation de locaux à destination de bureaux ou de services tels que définis dans le lexique, au rez-de-chaussée des immeubles situés le long des voies identifiées comme « linéaire commerce & artisanat restreint » sur le plan annexé au présent règlement.
- les affouillements et exhaussements de sols visés à l'article R.421-19 k du Code de l'Urbanisme qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou d'aménagement d'espaces libres ou d'ouvrages publics ;
- les constructions liées à l'exploitation agricole ;
- les terrains aménagés de camping et de caravanage ;
- les carrières, les décharges et les dépôts de véhicules.

Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation,

Sont interdits :

- Les constructions nouvelles ou extensions sauf celles autorisées à l'article U A.2 dans les secteurs soumis aux risques d'inondation ;
- les aménagements et travaux, sauf ceux autorisés à l'article UA.2;
- les aménagements de sous-sols existants.

ARTICLE U A.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

La création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement sont admises à condition que ces installations, tant par leur activité ou fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes à proximité et ne créent ni n'aggravent des risques ou nuisances pour le voisinage.

Afin de garantir la mixité sociale du territoire, en dehors des réserves d'urbanisme au titre de l'article L123-1-5 16° du Code de l'Urbanisme figurant au plan de zonage, toute opération créant plus de vingt logements (sauf logements spécifiques tels que résidences-séniors) doit prévoir d'affecter au logement locatif social ou à l'accession sociale au moins 25% de la surface de plancher destinée à l'habitat.

L'étude patrimoniale jointe en annexe met en évidence des îlots, immeubles, espaces publics, monuments et sites à protéger et à mettre en valeur pour des motifs d'ordre historique ou culturel au titre de l'article L123-1-5 7°, tout projet soumis à autorisation d'urbanisme (permis de construire, de démolir, d'aménager ou déclaration préalable) sur une parcelle concernée par cette étude devra justifier de la mise en valeur et de la bonne intégration de l'élément à caractère patrimonial qui y est identifié.

Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation, sont autorisés sous conditions :

- les constructions nouvelles, les changements de destination, les extensions et les démolition-reconstructions (dont celles après sinistre) sous réserve que la cote de plancher des logements, des locaux de travail ou des lieux recevant du public soit impérativement située au dessus de la **côte NGF 37**.
- seuls les stationnements et stockages seront autorisés en dessous de la **côte NGF 37** sous réserve, de ne pas créer de nouveaux sous-sols enterrés ou semi-enterrés et de prévoir des mesures constructives permettant de favoriser l'étanchéité des constructions.
- Les travaux d'entretien et de gestion courants (traitement des façades et réfection des toitures)
- Les constructions et installations liées à l'usage de la voie d'eau, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité publique et qu'elles ne soient pas susceptibles de polluer le fleuve (étude technique à fournir et mesures compensatoires à prendre)
- Les constructions et aménagements d'accès de sécurité extérieurs
- Les constructions et aménagements destinés à l'usage sanitaire ou technique ou de loisirs sous réserve de réduire leur vulnérabilité
- Les infrastructures ou équipements publics ou privés absolument nécessaires au fonctionnement de la zone ou dont l'implantation géographique n'est pas déplaçable (station d'irrigation d'épuration...), sous réserve de réduire la vulnérabilité des biens

Pour assurer la sécurité personnes et réduire la vulnérabilité des biens, les mesures consistent à fixer la cote des planchers habitables au-dessus de la crue de référence.

Risques de gonflement-retrait des sols argileux

Dans les secteurs d'aléa faible situés en zone constructible, les constructions sont autorisées sous conditions : compte-tenu des risques, les sous-sols partiels sont déconseillés (voir annexe sur le retrait et gonflement des sols argileux dans les Landes).

Nuisances

A proximité des voies définies par l'arrêté préfectoral du 24 mai 2005 portant sur le classement sonore des infrastructures de transports terrestres, les constructions nouvelles à destination d'usage d'habitat doivent faire l'objet d'un isolement acoustique conformément à l'arrêté interministériel NOR : ENVP9650195A du 30 mai 1996.

Périmètre de grande mobilité

Dans un périmètre de 500 mètres de rayon autour de la gare SNCF et de 200 mètres de part et d'autre des lignes de nervures du Plan Global de Déplacements de la Communauté d'Agglomération du Marsan représenté au plan de zonage, la densité nette en logements des opérations à usage d'habitation sera supérieure ou égale à 30 logements par hectare. Cette disposition s'applique uniquement aux terrains d'une surface supérieure à 1500 m²

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U A.3

ACCÈS ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile (voie publique, voie privée, chemin rural et chemin d'exploitation).

Les constructions, à leur achèvement, doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de lutte contre l'incendie et de secours. Les voies en impasse auront une longueur inférieure à 100 mètres.

En application des articles L151-3 et L152-1 du Code de la Voirie Routière, les accès individuels directs aux voies à grande circulation, telle que la rocade (RD834 et RD 932E), sont interdits.

Hors agglomération, les accès individuels directs aux voies départementales de 1^{ère}, 2^{ème} et 3^{ème} catégorie sont interdits, sauf dérogation du Département. Sur les voies de 4^{ème} catégorie, les accès individuels sont autorisés sous réserve de conditions de sécurité. Un regroupement des accès sera systématiquement recherché.

En agglomération, les accès individuels directs aux voies départementales sont autorisés sous réserve de conditions de sécurité à d'appréhender selon l'intensité du trafic, la position de l'accès, la configuration et la nature de l'accès.

Chaque fond ne peut disposer que d'un seul accès par voie le desservant, sauf cas particuliers justifiés par la longueur de la façade ou la sécurité des accès.

Le nombre d'accès pour la desserte d'un ensemble de stationnements à ciel ouvert ou couverts est limité à 1, sauf cas d'impératifs techniques justifiés.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés doit être adapté au mode d'occupation des sols envisagé. Il ne doit pas nuire à la sécurité et à la commodité de la circulation et permettre de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie et de protection civile.

Dans le souci de favoriser les liaisons inter-quartiers, l'accès à une zone d'habitation ne devra pas être limité à une seule entrée. Afin de favoriser les modes doux, les parties du bouclage qui ne seront pas directement nécessaires à la desserte automobile des logements auront une emprise limitée au strict nécessaire (3m) dans laquelle seules les bandes de roulement seront matérialisées et aménagées de manière à permettre la circulation des poids lourds. Ainsi, les aires de retournement des poids lourds pourront être évitées, tout en dissuadant la circulation rapide des véhicules légers.

Les voies en impasse ne seront autorisées qu'à titre exceptionnel lorsqu'aucun bouclage de voirie n'est possible. Elles devront alors être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules, notamment ceux des services publics de faire aisément demi-tour. Cette disposition s'applique aux prolongements des impasses existantes.

ARTICLE U A.4

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Toute construction ou installation doit être raccordée aux réseaux :

- d'alimentation en eau potable ;
- d'assainissement ;
- de distribution d'énergie électrique, de froid ou de chaleur quand ceux-ci sont disponibles.

Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement public.

L'évacuation des eaux usées à caractère non domestique au réseau public d'assainissement est soumise à convention préalable sous certaines conditions, notamment un prétraitement approprié, agréées par les services compétents, gestionnaires du réseau, et conforme à la législation en vigueur.

Les eaux usées seront séparées des eaux pluviales.

Eaux pluviales

Sauf impossibilité due à une emprise au sol trop importante, les eaux pluviales seront gérées sur la parcelle (stockage, élimination, etc.).

Dans le cas d'ensembles immobiliers nécessitant la mise en place d'un réseau pluvial, des exutoires sous forme de puisards devront être prévus, sauf impossibilité justifiée.

Dans tous les cas, le rejet des eaux pluviales provenant du lavage des chaussées, aires d'évolution des véhicules, de parkings sera précédé d'un traitement préalable tel que décantation, dégraissage, etc.

Dans le cas de toute nouvelle construction ou imperméabilisation de la parcelle, tout excès de ruissellement engendré devra faire l'objet de mesures compensatoires.

Dispositions particulières :

En cas d'extension ou réhabilitation d'une construction existante, ou de démolition-reconstruction située en zone d'archéologie préventive, seule la surface imperméabilisée supplémentaire créée sera prise en compte pour l'évaluation des volumes de stockage à mettre en place.

Électricité – Communications – Éclairage public

La création, l'extension, le renforcement ainsi que les nouveaux raccordements de réseaux d'électricité ou de télécommunication seront obligatoirement enterrés et intégreront l'adduction des réseaux cuivres et optiques.

Énergies renouvelables

Conformément à la loi n° 80-531 du 15 juillet 1980 relative aux économies d'énergie, lorsqu'il existe des périmètres prioritaires de raccordement à des réseaux de distribution de chaleur ou de froid, le raccordement à ces réseaux peut être imposé à tout bâtiment, local ou installation soumis à une autorisation de construire et situé à l'intérieur de ces périmètres. Le recours aux énergies renouvelables est encouragé ; le solaire thermique en priorité.

Collecte des déchets

Les immeubles doivent être équipés d'espaces de stockage des déchets. Ceux-ci doivent de préférence être accessibles depuis la voie publique.

Toutefois, les immeubles situés dans un rayon de 70 mètres d'un collecteur de déchets enfoui sont exemptés de tels espaces.

ARTICLE U A.5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

ARTICLE U A.6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES EXISTANTES OU FUTURES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES OU FUTURES

Les constructions sont implantées:

- soit à l'alignement des voies publiques existantes ou à créer (exemples : figures 1 et 3) ;
- soit dans le prolongement des constructions mitoyennes existantes dans la mesure où celles-ci ne sont pas implantées à plus de 5 mètres de recul de l'alignement (exemple : figure 2).

Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux éléments ne dépassant pas le terrain naturel de plus de 60 centimètres.

Les éléments d'architecture en saillie sur l'espace public sont autorisés sous réserve de ne pas dépasser :

- modénatures (bandeaux, sculptures, etc.) : 20 centimètres ;

- débords de toitures, corniches et balcons : 80 centimètres sans dépasser la moitié de la largeur du trottoir sur la partie située à son aplomb et à condition de ne pas être situé à moins de 4,5 mètres du niveau du sol.

Des mouvements de façade en retrait de l'alignement seront autorisés sous réserve qu'ils soient justifiés par la composition architecturale du projet afin de former un ensemble unique et cohérent.

Dans le cas de création ou de modification de lotissement ou de groupe d'habitations, sur proposition d'une composition d'ensemble, l'implantation par rapport aux voies à créer peut être envisagée en dehors des règles citées aux alinéas précédents pour prendre en compte la nature du sol, la configuration des parcelles, l'implantation, la volumétrie des constructions ou la morphologie urbaine.

Des règles différentes pourront être autorisées :

- pour permettre des économies d'énergie et l'isolation par l'extérieur des constructions existantes.
- dans la mesure où le projet serait justifié par des considérations techniques liées à la configuration du terrain(déclivité, forme, linéaire d'emprise restreint à l'angle de rue ou en fond d'impasse, parcelle en retrait par rapport à la voie ou l'emprise...).
- Pour permettre la construction de bâtiments en second rideau lorsque des constructions existent déjà à l'alignement

Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

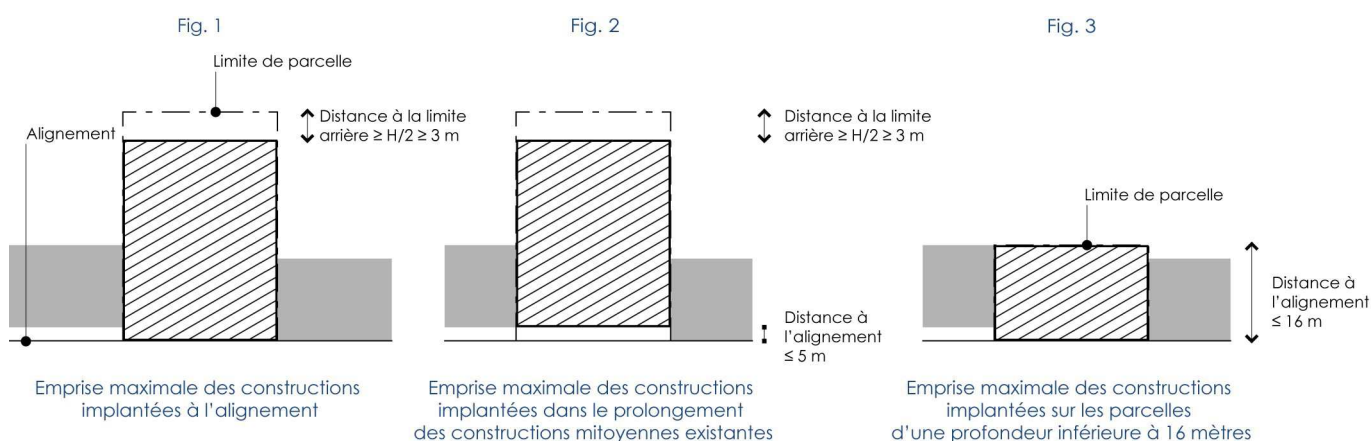
Les équipements publics peuvent être implantés à l'alignement ou en recul de ce dernier. En cas de recul, ce dernier doit être au moins égal à un mètre.

ARTICLE U A.7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Toute construction doit être édifiée :

- soit en ordre continu d'une limite à l'autre (exemples : figures 1, 2 et 3) ;
- soit en ordre semi-continu sur une limite latérale et à 3 mètres de l'autre limite ;
- en respectant un recul sur les limites arrières tel que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite arrière qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la demi hauteur de ce point de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (exemples : figures 1 et 2).

Toutefois, lorsque la profondeur de la parcelle à partir de l'alignement est inférieure à 16 mètres, la construction sur limite arrière est autorisée (exemple : figure 3).



Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux éléments ne dépassant pas le terrain naturel de plus de 60 centimètres.

les saillies telles que débords de toit, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de constructions ne déterminant pas un espace clos et couvert peuvent être autorisés dans la bande de recul.

Des règles différentes peuvent être envisagées, dans la mesure où le projet serait justifié par les caractéristiques du bâti environnant directement la parcelle concernée par ce projet.

L'implantation d'extension de l'existant ou d'annexes à l'habitation (garage, abri de jardin, atelier,...) sur la limite arrière et/ou sur une des limites latérales est autorisée dans la mesure où ceux-ci n'excèdent ni 40 m² d'emprise au sol ni 4 mètres de hauteur.

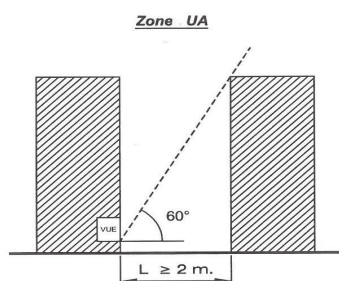
Dans le cas de restauration ou de réhabilitation de bâtiments existants et en particulier dans le cas de leur isolation par l'extérieur, l'implantation par rapport aux limites séparatives peut être envisagée en dehors des règles citées aux alinéas précédents.

Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les équipements publics peuvent être implantés sur les limites séparatives ou en retrait de ces dernières. En cas de retrait, ce dernier doit être au moins égal à un mètre.

ARTICLE U A.8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les baies des pièces principales des habitations et des bureaux ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 60° au dessus du plan horizontal. Par ailleurs, la distance minimum entre 2 constructions non contiguës ne pourra pas être inférieure à 2 mètres . Voir croquis ci-dessous.



Dispositions particulières

Dans le cas de restauration ou de réhabilitation de bâtiments existants et en particulier dans le cas de leur isolation par l'extérieur, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle peut être envisagée en dehors des règles citées aux alinéas précédents.

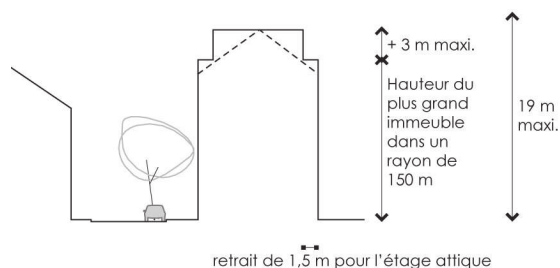
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines.

ARTICLE U A.9 EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE U A.10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne pourra pas dépasser 19 mètres.



Afin de conserver la morphologie du tissu urbain, la construction nouvelle ne pourra excéder la hauteur de l'immeuble existant le plus élevé dans un rayon de 150 mètres alentour de la parcelle considérée que d'un niveau traité sous comble ou en attique (dans la limite d'une hauteur supplémentaire maximale de 3 mètres au faîtage). Cette hauteur ne pourra toutefois excéder le maximum de 19 mètres.

L'immeuble le plus élevé dans un rayon de 150 mètres alentour de la parcelle considérée pourra être celui qu'il est nécessaire de démolir pour réaliser le projet considéré.

L'étage en attique devra respecter un recul de 1,5 mètres **minimum** par rapport au

nu principal de la façade.

Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Leur hauteur, mesurée au-dessus du sol naturel ne pourra excéder 19 mètres.

ARTICLE U A.11

ASPECT EXTÉRIEUR

Dispositions générales

En application de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, toute construction, restauration, agrandissement ou adjonction d'immeuble doit être conçu de façon à s'insérer dans la structure existante en fonction du caractère du site et s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager.

L'aspect extérieur des constructions est travaillé en fonction des caractéristiques morphologiques du secteur en prenant en compte les ensembles bâtis homogènes, l'ordonnancement architectural, la qualité et la spécificité des constructions avoisinantes.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.

Des formes architecturales nouvelles et utilisations de nouveaux matériaux pourront être autorisées.

Clôtures

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable. Aussi, les prescriptions suivantes devront être respectées :

- Les clôtures seront constituées en matériaux pleins, bâtis ou préfabriqués, ou en clôture ajourée.
- Leur hauteur n'excédera pas 2 mètres en limites séparatives et 1,5 mètres à l'alignement, mesurée à partir du niveau du fond dominant.
- Dans un souci de biodiversité, les clôtures constituées d'un grillage doublé d'une haie de feuillus sélectionnés dans la liste des essences régionales citées en annexe sont encouragées.

Dispositions particulières

Des hauteurs plus importantes pourront être admises, pour les établissements dont le bon fonctionnement de l'activité nécessite une protection particulière en matière de sécurité ou de confidentialité.

Revêtements, matériaux et coloris des extérieurs

Les matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit tels que briques creuses, agglomérés, carreaux de plâtre, ne doivent pas rester apparents sur le parement extérieur des constructions.

Les imitations de matériaux telles que faux appareillages de pierres, fausses briques, faux pans de bois ..., sont interdites.

Les enduits extérieurs devront s'harmoniser avec l'environnement.

Antennes réceptrices hertziennes (TV, radio et radiotéléphonie), antennes satellites ou tout autre antenne ou paraboles

Les antennes et paraboles doivent être implantées de manière à être le moins visibles possible de l'espace public.

Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, locaux déchets, stationnement des vélos doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs. Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques devront être intégrés aux bâtiments ou aux clôtures, en toiture ou en parement, ou être invisibles depuis l'espace public.

ARTICLE U A.12

STATIONNEMENT

Dispositions générales

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- constructions à usage d'habitation :
 - logement collectif : du studio au T2 : 1 place de stationnement par unité de logement
à partir du T3 : 1,5 places de stationnement par unité de logement
aires de stationnement abritées des deux roues : 0,5 place par pièce principale de chaque logement (2 pour un T4) disposées au rez-de-chaussée et accessibles depuis la voie publique
 - logement individuel : 2 places par logement
 - logement social : 1 place par logement et autant de places de stationnement cycles (abritées et accessibles depuis la voie publique)
- constructions à usage de bureaux :
1 place pour 50 m² de surface de plancher
et autant de places de stationnement cycles (abritées et accessibles depuis la voie publique)
- constructions à usage d'artisanat :
1 place pour 150 m² de surface de plancher
et autant de places de stationnement cycles (abritées et accessibles depuis la voie publique)
- établissements commerciaux de plus de 150 m² de surface de plancher:
1 place pour 20 m² de surface de plancher
et 1 place de stationnement cycles pour 40 m² de surface de plancher (accessibles depuis la voie publique)
- hôtels - restaurants :
 - hôtels : 0,6 place par chambre
 - restaurants : une place pour 20 m² de plancher utile (salle de restaurant)
- salles de spectacles, de réunion, de congrès :
une place pour 10 spectateurs ou auditeurs
et 20 places de stationnement cycles (accessibles depuis la voie publique)

Pour les salles de spectacles situées au centre-ville à proximité d'un parc de stationnement public, dans la mesure où leur activité se déroule le soir et que les parkings publics sont peu utilisés pendant cette période, les projets pourront être dispensés de satisfaire à la règle d'une place pour 10 spectateurs.
- équipements sportifs en salle :
1 place pour 30 m² de surface de plancher
autant de places de stationnement cycles (accessibles depuis la voie publique)
- établissement scolaire :
 - 1^o degré : 1 place par classe
et autant de places de stationnement cycles (abritées et accessibles depuis la voie publique)
 - 2^o degré : 1 place par classe
et 5 places de stationnement cycles par classe (abritées et accessibles depuis la voie publique).
 - supérieur : 5 places par tranche de 30 m² de surface de plancher de salle destinée à l'enseignement
et autant de places de stationnement cycles (abritées et accessibles depuis la voie publique)
- établissement de culte :
une place pour 20 fidèles
et autant de places de stationnement cycles (accessibles depuis la voie publique)
- établissements hospitaliers, maisons de repos ou de retraite médicalisées :
Il sera créé une place pour deux lits, y compris celles nécessaires au parc propre à l'établissement et autant de places de stationnement cycles (abritées et accessibles depuis la voie publique).
Ce chiffre peut être diminué de 60 % s'il s'agit d'un établissement psychiatrique, d'un hospice ou d'une maison de repos ou de retraite
- pour les résidences-séniors :
le nombre de places de stationnement (automobile et deux-roues) devra correspondre aux besoins de la résidence

Le nombre de places est arrondi à la place supérieure entière résultant du calcul.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

De manière générale, les aires de stationnement extérieures devront répondre aux besoins des habitants et des visiteurs sans gêner les circulations ni piétonne ni automobile. Les places de stationnement seront regroupées ou dispersées selon un aménagement paysager qui permettra de limiter les emprises imperméables et l'impact visuel des surfaces dévolues à l'automobile.

Si l'application des normes susmentionnées n'indique pas plus de 50 places de stationnement, il est procédé à un abattement de 10 places sur le résultat.

Droits acquis : par rapport à une situation existante, en cas de réhabilitation et/ou de changement de destination et d'extension de l'existant, il ne sera exigé de places de stationnement que pour le surplus généré par le projet

Périmètre de grande mobilité

Dans un périmètre de 500 mètres de rayon autour de la gare SNCF et de 200 mètres de part et d'autre des lignes de nervures du Plan Global de Déplacements de la Communauté d'Agglomération du Marsan représenté au plan de zonage, le nombre des places de stationnements automobile sera limité pour :

- les constructions à usage d'habitation :
1 place par logement
- les constructions à usage de bureaux :
1 place pour 75 m² de surface de plancher
- les établissements commerciaux de plus de 150 m² de surface de plancher :
1 place pour 40 m²
- les établissements hôteliers :
0,3 place par chambre
- les salles de spectacle :
1 place pour 20 spectateurs ou auditeurs
- les établissements scolaires :
 - 1^o et 2^o degrés : 0,5 place par classe
 - supérieur : 2,5 places par tranche de 30 m² de surface de plancher de salle destinée à l'enseignement
- établissements hospitaliers, maisons de repos ou de retraite médicalisées :
1 place pour 4 lits.

Cas particulier

En application de l'article L 123-1-12, « lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

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

ARTICLE U A.13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Tous les espaces libres ainsi que les aires de stationnement devront être aménagés et végétalisés. Ces aménagements devront largement faire appel aux plantations (arbres, pelouses, et éventuellement fleurs). L'aménagement des aires de stationnement et de circulation automobile devra permettre de limiter les emprises imperméables et l'impact visuel des surfaces dévolues à l'automobile comme mentionné à l'article U A.12.

Afin de permettre l'écoulement naturel des eaux de pluie, au moins 15 % de la surface de la parcelle devront être en pleine terre, végétalisés et sans stationnement automobile. Si cette surface n'est pas aménageable au sol, elle devra être compensée par une surface équivalent pleine terre végétalisée en toiture en appliquant des coefficients de végétalisation :

- toitures végétalisées extensives : l'épaisseur de substrat est inférieure à 80cm (1m² de toiture végétalisée extensive équivaut à 0,2m² d'espace vert de pleine terre) ;
- toitures végétalisées intensives : l'épaisseur de substrat est supérieure ou égale à 80cm (1m² de toiture végétalisée intensive équivaut à 0,8m² d'espace vert de pleine terre).

Tout ensemble immobilier de plus de 1 hectare devra comporter au moins 10 % d'espaces verts de pleine terre aménagés en continuité dans une même zone afin de former un ensemble unique et cohérent.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

Dans les espaces boisés non classés, sauf impossibilité reconnue, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les essences régionales devront être recherchées et les espèces invasives proscrites ; leurs listes respectives sont données en annexe.

L'aménagement d'emplacements pour les espaces verts et les jeux, peut être exigé pour les projets de constructions groupées de plusieurs logements.

ARTICLE U A.14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé