

Titre 2 – Dispositions applicables aux zones Urbaines (U)

Chapitre 1 – Dispositions applicables à la zone UA

Caractère de la zone

> Description

La zone UA recouvre des espaces de la commune déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Il s'agit d'une zone de bâti dense et continu, où l'habitat, les activités et services divers se côtoient. Dans l'ensemble, le tissu bâti présente un intérêt patrimonial, une identité architecturale et urbaine à préserver et à conforter.

La zone UA comporte des secteurs identifiés en raison de la présence de « *bâti remarquable* » :
Il s'agit en général de bâti ancien patrimonial qui appelle à être mis en valeur.

Rappel :

Cette zone est comprise intégralement dans le périmètre de protection de l'église Saint-Etienne, classée au titre des **Monuments Historiques**.

En conséquence, dans la zone, les autorisations d'urbanisme sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

> Localisation

Cette zone correspond au centre ville, composé majoritairement de bâti ancien.

> Principaux objectifs

- Mixité fonctionnelle (notamment maintien des commerces) ;
- Mixité sociale ;
- Maîtrise de la surdensification de l'habitat (s'opérant au détriment des commerces et de la mixité fonctionnelle, et occasionnant des problèmes liés au stationnement résidentiel) ;
- Préservation et mise en valeur du patrimoine architectural et du bâti remarquable ;
- Gestion du stationnement.

> Principales traductions réglementaires

Dans l'ensemble, la zone UA se caractérise par :

- Des règles favorisant le maintien des commerces ;
- L'interdiction des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation non utiles au fonctionnement urbain collectif ;
- Des hauteurs et règles d'implantations respectueuses de la morphologie des îlots ;
- Des règles architecturales précises concernant l'aspect extérieur (avec une attention particulière portée au « *bâti remarquable* ») ;
- Des règles strictes en matière de stationnement résidentiel, et favorables au maintien des activités et commerces.

Les documents graphiques identifient notamment le « *bâti remarquable* » qui appelle des règles spécifiques au titre de l'article L-123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme.

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

> Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

- Les habitations nouvelles en rez-de-chaussée au niveau de la Grand Rue.
- Les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôt.
- Les constructions destinées à l'artisanat autres que celles visées à l'article 2.
- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation autres que celles visées à l'article 2.
- Les carrières.
- Les terrains de camping ou de caravaning.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les résidences mobiles de loisirs et les Habitations Légères de Loisirs.
- Les affouillements ou exhaussements de sol autres que ceux visés à l'article 2.
- Toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du zonage pluvial joint en annexe du PLU.

> Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Sont admises les opérations de 12 logements et plus, ou représentant une surface plancher d'habitat supérieure ou égale à 700 m², à condition d'affecter **30%** des habitations réalisées au logement social (locatif).
- Sont admises à condition qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables (y compris en matière de circulation), soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises, et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :
 - Les constructions destinées à l'artisanat.
 - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation dont l'implantation ne présente pas de risques pour la sécurité du voisinage (incendie, explosion) et concourant au fonctionnement urbain et aux services de proximité.
- Sont admis les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone. Les affouillements sont autorisés sous réserve d'étude hydrogéologique prouvant que le projet n'a pas d'incidences sur le fonctionnement hydrogéologique du sous-sol.

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

> Article 3 : Accès et voirie

1) Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères.

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées et pistes cyclables, ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

2) Voirie

La création de toute nouvelle voie ouverte à la circulation publique se finissant en impasse est interdite.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des aménagements ou des constructions qui y sont envisagés.

Aucune voie automobile ne doit avoir une plate-forme d'une largeur inférieure à **7,00 mètres**.

> Article 4 : Desserte par les réseaux

Lorsque la desserte nécessite une extension ou un renforcement des réseaux, il pourra être fait application de l'article L. 111-4 du Code de l'Urbanisme.

1) Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée à un réseau public d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes et situé au droit du terrain d'assiette. Cette obligation de raccordement ne s'impose pas aux constructions et installations qui ne le nécessitent pas par leur destination (abris de jardin, remises, etc.).

Lorsque l'unité foncière, objet de la construction, est équipée d'un forage dont l'eau est destinée à l'utilisation intérieure de l'habitation, le pétitionnaire devra, conformément au règlement de service applicable à la commune de Villeneuve-lès-Maguelone, le déclarer à la commune et à la Communauté d'Agglomération de Montpellier (Direction de l'Eau et de l'Assainissement), et dissocier les réseaux intérieurs afin d'éviter les risques de retour d'eaux non domestique vers le réseau public.

2) Assainissement

Les eaux résiduaires urbaines (vannes et ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Eaux usées

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération de Montpellier applicable à la commune de Villeneuve-lès-Maguelone.

Eaux non domestiques

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ils ne peuvent pas être raccordés aux réseaux d'eaux usées sauf autorisation spécifique du service assainissement.

Eaux d'exhaure et eaux de vidange

Le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas des effluents domestiques est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service assainissement. Ne sont pas non plus autorisés les rejets aux réseaux d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidanges de piscines.

Tout projet devra être conforme aux directives pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note D.E.D.A. définie à l'annexe sanitaire) auxquelles il conviendra de se reporter.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent prendre, dans les conditions prévues par le zonage d'assainissement pluvial joint en annexe du PLU, les mesures nécessaires pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Ils doivent, le cas échéant, prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel, et en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

Toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du zonage pluvial joint en annexe du PLU est strictement interdite.

3) Electricité/Gaz/Télécoms

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms sont encastrés ou enterrés, les raccordements sont réalisés à partir de gaines intérieures.

En cas d'impossibilité, des dispositions différentes peuvent être tolérées sous réserve de se conformer aux règles d'intégration visées à l'article 11.

Lorsque la desserte nécessite une extension ou un renforcement des réseaux, il pourra être fait application de l'article L. 111-4 du Code de l'Urbanisme.

4) Déchets ménagers

Les locaux et aires de présentation nécessaires au stockage de conteneurs normalisés et à la collecte sélective des déchets ménagers doivent être définis dans l'opération.

> Article 5 : Caractéristiques des terrains

La division de terrains doit permettre de créer des parcelles de formes simples et ne doit pas aboutir à des délaissés inconstructibles.

> Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel. Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci.

Les constructions doivent être édifiées à l'**alignement** des voies publiques existantes à élargir ou à créer. (1)

Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées déjà construites ; dans ce cas la limite effective de la voie privée est prise comme alignement.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises :

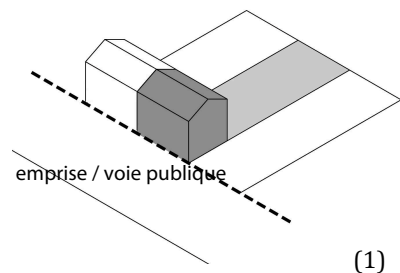
- lorsque le projet intéresse deux ou plusieurs voies publiques,
- lorsque le terrain a une façade sur rue au moins égale à vingt mètres,
- lorsqu'un retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction ou un ensemble de constructions existantes jouxtant le projet, dans le but de former une unité architecturale.

Dans les trois cas susvisés, les implantations différentes au principe général d'alignement doivent être motivées par l'intérêt architectural du projet.

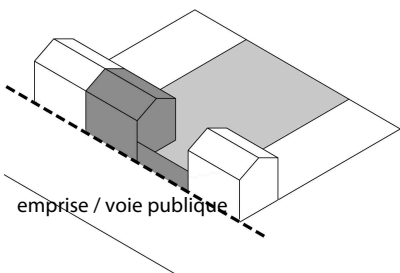
Lorsque de l'application des règles susvisées il résulte que le bâtiment n'occupe pas la totalité de la limite sur voie, une clôture conforme aux dispositions de l'article 11 doit permettre de retrouver la continuité de l'alignement. (2)

Les saillies (balcons, toiture, parements architecturaux, subassements, etc.) sont autorisées à condition de ne présenter aucune entrave à la circulation et à la sécurité civile et routière. Les saillies de balcons ne doivent pas excéder **0,60 mètre** compté horizontalement depuis le nu de la façade. (3)

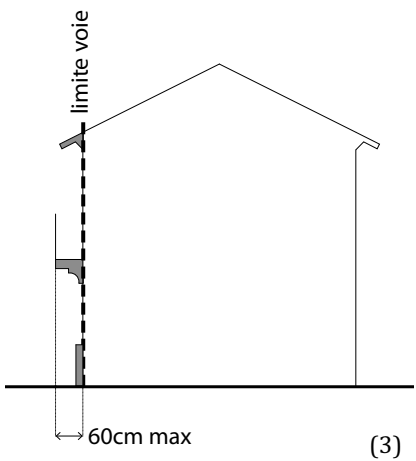
Une implantation différente peut être admise ou imposée pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sans préjudice des dispositions de l'article 11.



(1)



(2)



(3)

> Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel.

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci.

1)

Sur une profondeur maximale de **12,00 mètres** à partir de l'alignement, les constructions doivent être édifiées **en ordre continu** d'une limite latérale à l'autre. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :

- lorsque le projet de construction intéresse deux ou plusieurs voies publiques, ou lorsque le terrain a une façade sur rue au moins égale à vingt mètres,
- lorsque le projet de construction est voisin d'un bâtiment existant de valeur ou en bon état qui n'est pas contigu à la limite séparative.

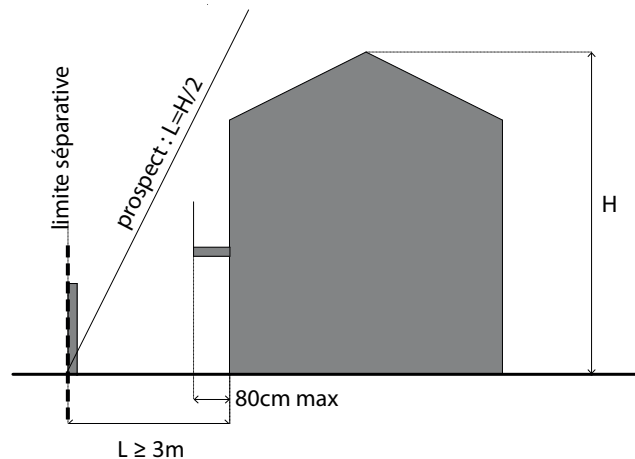
Dans ces deux cas le retrait est calculé conformément au paragraphe 3 suivant.

2)

Au delà de cette profondeur de 12,00 mètres, les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait calculé comme suit :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une façade ne joignant pas la limite séparative au point le plus proche de cette limite doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points. ($L = \frac{H}{2}$).

Cette distance ne doit pas être inférieure à **3,00 mètres**. Dans cette marge les saillies (balcons) sont autorisées dans la limite de **0,80 mètres**.



Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limite séparative :

- si le projet de construction jouxte une construction de valeur ou en bon état,
- si plusieurs voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale,
- lorsque leur hauteur totale n'excède pas quatre mètres.

Une implantation différente peut être admise ou imposée pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sans préjudice des dispositions de l'article 11.

> Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les façades de chacune d'elles soient séparées du bâtiment voisin par une distance au moins égale au tiers de la somme de leur hauteur totale respective ($L = \frac{H1 + H2}{3}$). Cette distance ne doit pas être inférieure à **3,00 mètres**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'édification au rez-de-chaussée de garages ou d'annexes dont la hauteur totale est inférieure ou égale à 4,00 mètres.

> Article 9 : Emprise au sol

Non réglementé.

> Article 10 : Hauteur maximum des constructions1) Définition de la hauteur maximum des constructions

La « hauteur totale » des constructions est mesurée verticalement à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction ou de l'installation, ouvrages techniques, cheminées et autres exclus.

2) Hauteur maximum

Sauf disposition particulière prévue dans les documents graphiques, toute construction ne peut excéder **12,00 mètres** de hauteur totale.

Toute surélévation est strictement interdite sur le « *bâti remarquable* » identifié dans les documents graphiques.

> Article 11 : Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages urbains et avec la conservation des perspectives monumentales et naturelles.

Les travaux d'entretien, de rénovation et de réhabilitation sur le « *bâti remarquable* » doivent être réalisés en préservant les formes, volumes, ouvertures et hauteurs existantes des constructions identifiées. En tout état de cause les travaux entrepris sur ces bâtiments doivent respecter et conserver les styles architecturaux d'origine des dites constructions.

A ce titre, l'autorisation des modes d'occupation des sols peut être refusée ou subordonnée à prescriptions spéciales.

A l'exception des interventions sur le « *bâti remarquable* », l'architecture contemporaine n'est pas exclue ; les nouveaux projets (constructions nouvelles) seront résolument contemporains ; ils pourront toutefois proposer une relecture de l'architecture traditionnelle du cœur de ville sous réserve de s'éloigner de tout pastiche.

Afin de garantir un caractère d'ensemble au cœur de village, les constructions doivent respecter les règles suivantes :

1) Façades / Percements

Lorsque les façades sont ordonnancées, les percements, y compris ceux du rez-de-chaussée (garages et commerces) doivent être organisés par travées. La restauration des façades doit s'attacher à restituer ces travées lorsque des percements modernes les ont perturbées.

Les baies anciennes doivent être conservées, éventuellement restituées, mais non obstruées. Les baies nouvelles peuvent être autorisées dans la mesure où elles s'insèrent dans l'ordonnancement des baies anciennes (leurs proportions et traitement sont identiques à ceux des baies anciennes du bâtiment).

Lorsque la référence à des baies anciennes n'a pas sa raison d'être, les baies créées sur voie publique doivent être de forme rectangulaire, plus hautes que larges. Pour les interventions sur le « *bâti remarquable* », une proportion allant de deux pour un au rez-de-chaussée et au premier étage, à un et demi pour un dans les étages supérieurs est exigée.

Toutes les baies doivent comporter un encadrement, celui-ci peut être réalisé à l'enduit ou en pierres de taille. Les encadrements de baies en pierres appareillées sont à restaurer.

La création d'appuis de quelques formes qu'ils soient est interdite.

A l'exception des commerces, les portes vitrées donnant sur l'espace public sont interdites.

Les gardes corps des balcons sont obligatoirement réalisés en ferronnerie (cf. paragraphe 4). Les garde-corps anciens doivent être conservés ou restitués.

Pour les interventions sur le « *bâti remarquable* », la création de balcons est admise lorsqu'elle ne perturbe pas l'ordonnancement de la façade et sous réserve de respecter les dispositions suivantes :

- Les saillies de balcons ne doivent pas excéder 0,60 mètre comptés horizontalement depuis le nu de la façade, et ne présentent aucune entrave à la circulation et à la sécurité civile et routière.
- Un balcon continu n'est autorisé qu'au premier étage.
- Un balcon n'est autorisé au deuxième étage que si le premier étage en est pourvu.

2) Enduits / Parements

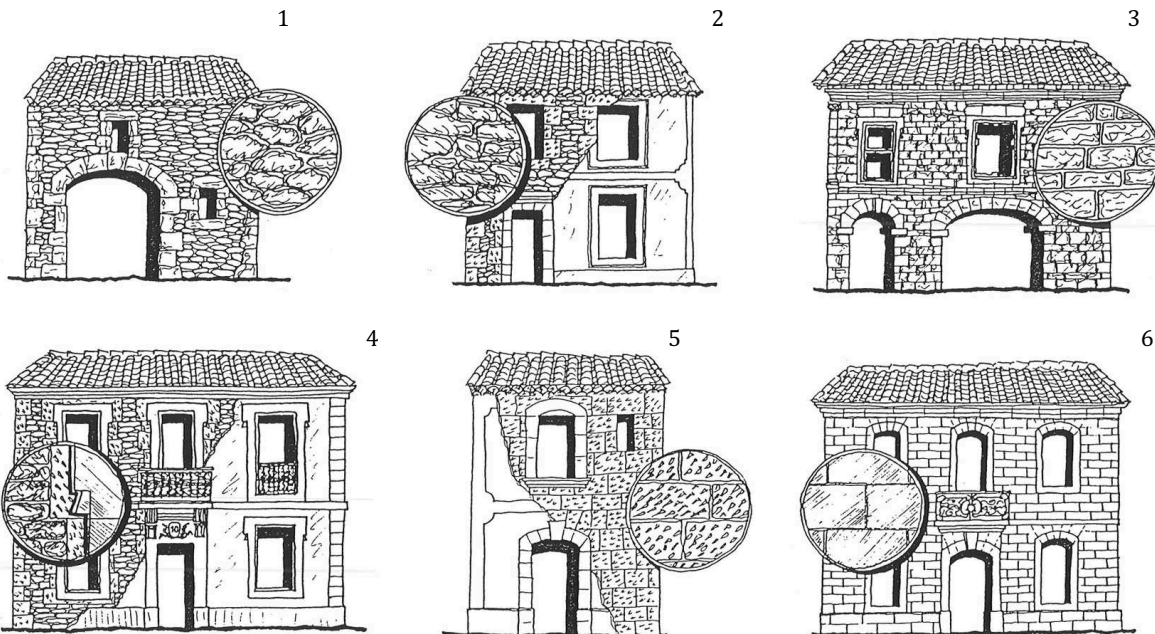
Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs pignon, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales sans distinction qualitative dans leur traitement.

Les détournements de matériaux de leur fonction initiale, les imitations et pastiches sont interdits. Notamment, la création de modénatures faussement anciennes (de type préfabriqué par exemple) est interdite (telles que balustres, arches, fenêtre en plein-cintre, etc.)

Tous les matériaux destinés à être recouverts (agglomérés de béton, béton cellulaire, brique creuse, etc.) doivent l'être obligatoirement.

La possibilité d'enduire ou de laisser un bâtiment en pierres apparentes dépend de la nature de la maçonnerie.

- Lorsqu'elles ne sont pas transformées en habitation, les granges et remises construites en maçonnerie de tout-venant peuvent être laissées sans enduit (1).
- Les constructions en maçonnerie de tout-venant sont systématiquement enduites dans des teintes qui peuvent être colorées (dans le respect du nuancier ou similaires) (2).
- Les constructions en pierres assisées régulièrement d'époque médiévale doivent recevoir un enduit beurré (à pierre vue), ou sont rejointoyées (3).
- Les constructions en maçonnerie de tout-venant à modénature sont systématiquement enduites, l'enduit devant être obligatoirement dans des teintes de pierres (dans le respect du nuancier ou similaires) (4).
- Les maçonneries en pierre de taille, buchée dès l'origine dans le but de recevoir un enduit, sont systématiquement enduites (dans le respect du nuancier ou similaires) (5).
- Les parements des maçonneries en pierre de taille non préparée sont seulement rejointoyés (6).

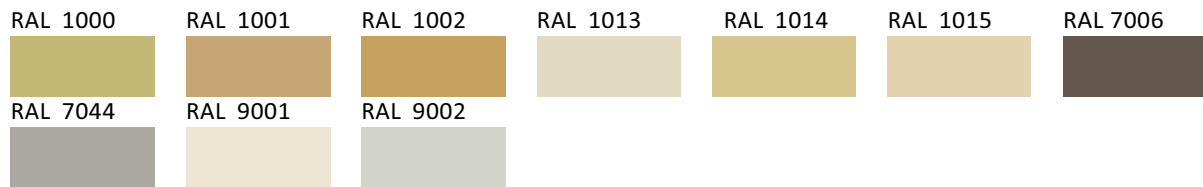


Source : Philippe ARAMEL, Architecte DPLG, Juin 1988.

Lorsque les murs en pierre ne sont pas enduits, les joints grattés et non lissés sont réalisés au nu du mur.

Lorsque des façades doivent recevoir un enduit, la finition est talochée fin. Les finitions d'aspect gratté, écrasé, gresé (poli), ribé (frotté), projeté, sont interdites. L'emploi de baguettes d'angle apparentes est interdit.

Pour les revêtements des façades, les teintes des enduits doivent être de teinte sobre, dans le respect du nuancier (page suivante) ou similaires, le blanc étant exclu. Les teintes foncées sont à réserver aux sous-bassements.



Nuancier pour enduits

Pour les opérations d'ensemble, des teintes vives sont tolérées lorsque cela relève d'une démarche architecturale argumentée.

Les éléments d'architecture et de décoration existants (soubassements, corniches, moulures, fresques, etc.) sont conservés et mis en valeur.

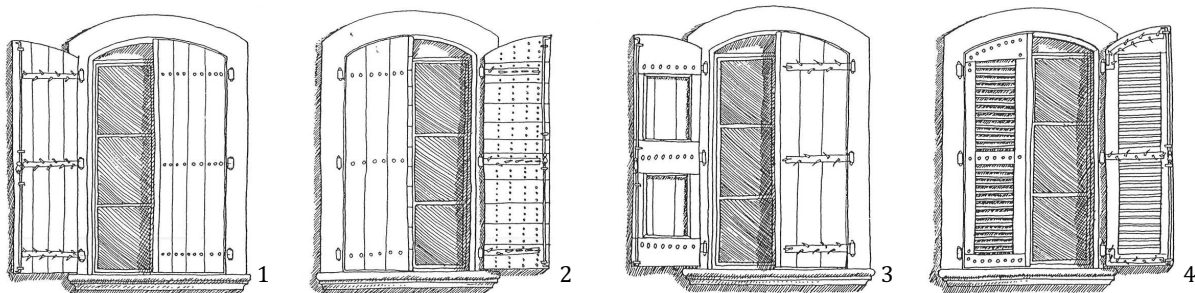
Les emmarchements doivent être réalisés avec des éléments massifs ; les marches et seuils ne doivent pas être recouverts (carrelage, etc.).

3) Menuiseries

Les menuiseries doivent être en accord avec le style ou l'époque de l'édifice.

Les menuiseries doivent être réalisées aux dimensions des ouvertures existantes.

Les contrevents ou volets doivent être soit repliables en tableau dans l'épaisseur du mur, soit rabattables en façade, à lames parallèles (1), à ais contrariés (2), à capucine (3), ou persiennes (4).



Source : Philippe ARAMEL, Architecte DPLG, Juin 1988.

Les stores ou volet roulants sont interdits ainsi que les volets à écharpes (dits « en Z ») avec rainures (mouchette et grain d'orge).

Les portes anciennes sont conservées et restaurées chaque fois que leur état le permet.

Les portes de garages sont obligatoirement à deux vantaux rabattables ou repliables et peintes dans le respect des teintes du nuancier ou similaires (Les portes coulissantes ou basculantes sont interdites).

Les menuiseries sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect des teintes du nuancier ou similaires. Les menuiseries blanches sont interdites.

4) Ferronneries

Les ferronneries doivent être réalisées avec des fers de section carrée ou ronde, organisés dans un même plan. Les éléments dont les fers sont galbés ou en zigzags venant « en avant » ne sont pas autorisés.

Les ferronneries de balcons doivent être composées de barreaudages droits et verticaux.

Les ferronneries de portails doivent être composées, soit de barreaudages verticaux, soit de panneaux de tôles rapportés sur un cadre métallique.

Elles sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect des teintes du nuancier suivant ou similaires.

Les éléments intéressants de serrurerie et quincaillerie anciens sont de préférence conservés et réemployés.

RAL 1013	RAL 1019	RAL 3005	RAL 3011	RAL 5014	RAL 6005	RAL 6011
RAL 6019	RAL 6020	RAL 6021	RAL 6028	RAL 7001	RAL 7004	RAL 7015
RAL 7016	RAL 7035	RAL 7038	RAL 8015	RAL 8017	RAL 8019	

Nuancier pour Menuiseries et Ferronneries

5) Toitures

Les toitures en pente sont de volume simple, la pente est comprise entre **25% et 35%**. La pente des toitures doit être en harmonie avec celle des toits environnants. Lorsqu'une construction est accolée à un ou deux immeubles voisins, les versants de la toiture sont obligatoirement du même sens que ceux des constructions existantes, ou s'il y a deux voisins, de ceux dont la hauteur sous faitage se rapproche le plus de la construction nouvelle.

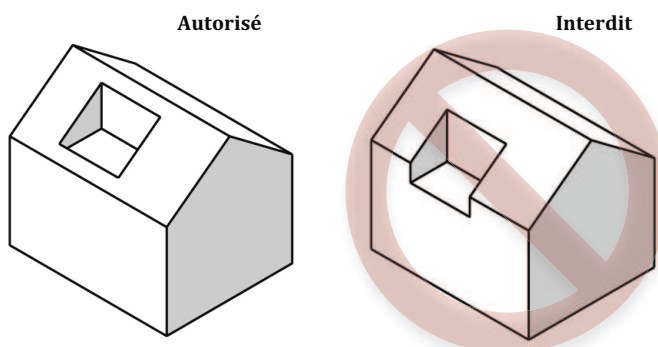
Les couvertures sont réalisées en tuile-canal ou similaire dans le respect des coloris traditionnels (orangé, ocré, marron, etc.) en évitant les couleurs vives. Les couvertures « mouchetées » ou vieilles artificiellement sont interdites. (Les plaques dites de « sous-toitures » sont admises si recouvertes et invisibles en rives ou sous les débords de toit.)

Les débords de toit en pierre, appelés « corniches », en tuiles, appelés « génois » et en bois, appelés « forgets » sont conservés et restaurés.

Les cheminées doivent être maçonnées et enduites dans la même couleur que la façade.

A l'exception des interventions sur le « *bâti remarquable* », et sous réserve de ne pas donner sur l'espace public, peuvent être admises :

- les fenêtres de toit ;
- les toitures terrasses, soit en tant qu'éléments de raccordement entre toits, soit en tant que toitures végétalisées ou terrasses accessibles de plain-pied ;
- les terrasses de type « tropéziennes » et terrasses encaissées, dans la limite de 30% de la surface totale de la toiture, et sous réserve qu'elles ne créent pas de rupture ou d'ouverture dans le plan vertical de la façade et qu'elles ne conduisent pas à rompre la continuité des débords de toiture, des génoises et des lignes d'égouts.



Les hublots de plafond, lucarnes et chiens assis sont strictement interdits.

6) Edicules techniques, blocs de climatisation, panneaux solaires, gaines, paraboles, éoliennes, etc.

Les réseaux autres que les descentes d'eau pluviale ne doivent pas être apparents en façade. En cas d'impossibilité technique l'installation doit être la plus discrète possible :

Pour les fils électriques et de téléphone :

- les parcours verticaux se font en limite séparative des bâtiments.
- les parcours horizontaux se font sous les débords de toit au dessus des bandeaux.
- les fils sont peints aux couleurs de la façade.

Pour les conduites de gaz :

- les parcours se font en saignée ou sous goulotte peinte aux couleurs de la façade, à la verticale du point de raccordement.

Les compteurs sont placés de préférence à l'intérieur des constructions. Lorsqu'ils doivent être placés à l'extérieur, ils sont encastrés en façade ou dans les clôtures, regroupés dans un coffret traité en harmonie avec elles.

Les édicules techniques installés sur les constructions, notamment sur les éventuelles toitures terrasses, doivent être regroupés, dissimulés (acrotère ou grilles) et faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment (dispositifs peints ou teintés dans la masse, dans le respect du nuancier prévu pour les ferronneries). Leur hauteur ne doit pas dépasser **0,50 mètres**.

Les climatiseurs sont placés en combles ou encastrés et cachés par une grille. L'installation d'appareils de climatisation en façade sur console ou derrière les garde-corps des balcons est strictement interdite.

L'implantation de panneaux solaires peut être autorisée. Lorsqu'ils sont posés sur des toitures en pente, les panneaux solaires doivent être intégrés à la couverture et non en surépaisseur.

Les paraboles ne doivent jamais être placées en façade. Elles peuvent être placées en toiture sous réserve de faire l'objet d'une intégration architecturale.

7) Clôtures

Les murs de clôture doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales et/ou avec les clôtures limitrophes de manière à constituer une continuité.

Les grillages et panneaux grillagés rigides sont interdits.

Trois types de clôtures sont autorisés :

- Les clôtures maçonnées couronnées par un glacis demi-rond maçonné.
- Les clôtures maçonnées couronnées par des blocs de pierres de taille.
- Les murs-bahuts maçonnés, éventuellement surmontés de fers droits verticaux.

Les tuiles disposées en sommet de clôture sont interdites.

A l'exception des pierres de taille, les éléments maçonnés des clôtures doivent être enduits, finition talochée, dans des teintes respectant le nuancier des façades ou similaires. Les enduits beurrés (à pierre-vue) peuvent être tolérés.

Toute nouvelle clôture ne peut excéder **2,00 mètres** de hauteur totale.

Les portails de clôture sont obligatoirement réalisés en ferronnerie (cf. paragraphe 4), sauf s'ils sont inscrits sous un porche ou une arche, auquel cas ils sont réalisés conformément aux prescriptions relatives aux portes de garage à deux vantaux.

La hauteur totale d'un portail, quelle que soit celle de la clôture doit être comprise **entre 1,80 et 2,50 mètres** ; la transition entre la hauteur de la clôture et celle du portail sera alors réalisée par un pilier dont la hauteur totale sera identique à celle du portail.

8) Etablissements Recevant du Public

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux Etablissements Recevant du Public lorsqu'elles sont en contradiction avec les règles de sécurité et d'accessibilité des constructions.

> Article 12 : Stationnement des véhicules

1) Prescriptions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors du domaine public.

La demande de permis de construire devra montrer que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages ou aires de stationnement sont au minimum de 5,00 mètres pour la longueur et de 2,50 mètres pour la largeur. Cette dernière dimension est portée à

3,30 mètres pour une aire de stationnement "handicapé", et à 2,00 mètres pour une place de stationnement longitudinal dont la longueur sera au minimum de 5,50 mètres.

Les exigences énumérées ci-dessous ne s'appliquent pas à l'entretien et à l'amélioration des bâtiments existants (lorsque le projet ne crée pas de surface de plancher supplémentaire).

Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles ci-après est fractionné, il est arrondi au nombre supérieur.

Il est exigé :

Pour les constructions à usage d'habitation de type habitat individuel :

- 1 place de stationnement jusqu'à 50 m² de surface de plancher inclus;
- 2 places de stationnement au-delà de 50 m² de surface plancher.

Pour les constructions à usage d'habitation de type habitat collectif :

- 1 place de stationnement par logement dont la surface plancher est inférieure ou égale à 50 m²;
- 2 places de stationnement par logement dont la surface plancher est supérieure à 50 m² ;
- un ou des locaux directement accessibles et aménagés aux fins exclusives d'un stationnement sécurisé des deux roues. La surface cumulée de ces locaux résulte d'une norme minimale fixée à 0,8 m² pour 50 m² de surface de plancher, chaque local devant avoir une superficie minimale de 6 m².

Pour les opérations nouvelles d'habitat collectif équipées d'un parc de stationnement bâti clos et couvert, au moins 10% des places seront équipées d'une alimentation électrique destinée à la charge des accumulateurs des véhicules fonctionnant sur ce mode (électrique/hybride) ; les places desservies étant soit des places individuelles soit un espace commun. L'installation devra être conforme aux dispositions prévues par l'article R.111-14-2 du code de la construction et de l'habitation.

Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier :

- 1 place de stationnement pour 4 chambres.

Pour les constructions à usage de commerce :

- Aucune place de stationnement n'est exigée.

Pour les constructions à usage de bureaux, d'artisanat, et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- 1 place pour 60 m² de surface de plancher.

Sauf dispositions contraires liées à la protection des captages, le revêtement de sol des aires de stationnement extérieur non couvert doit, au-delà de 125 m² d'emprise hors accès, être perméable à l'eau de manière à assurer une infiltration naturelle des eaux de pluie (à l'exclusion des aires de stationnement "handicapé").

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement minimum.

2) Impossibilité de réaliser des aires de stationnement

En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement les dispositions suivantes de l'article L.123-1-12 du Code de l'Urbanisme s'appliquent à savoir :

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 ses 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 de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

> Article 13 : Espaces libres et plantations

En règle générale, les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus, déplacés ou remplacés par un plant de même importance.

Les essences plantées doivent de préférence appartenir à la palette végétale locale¹ pour une meilleure adaptation aux conditions écologiques (adaptation au sol et au climat) et dans un souci d'intégration paysagère.

Section 3 – Possibilités maximales d'occupation du sol

> Article 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Le coefficient d'occupation du sol maximal applicable à cette zone est fixé à **3**.

Le C.O.S n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires, hospitaliers, sportifs, socio-éducatifs, ni aux équipements d'infrastructure et équipements d'intérêt général.

¹ Se référer au référentiel de l'habitat durable joint en annexe du PLU (pièce Vd)