

ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE 1AU

En application de l'article R.123-6, premier alinéa, les zones AU, à urbaniser, sont ouvertes à l'urbanisation soit lors d'opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone essentiellement la desserte, l'eau potable, l'électricité, le réseau d'assainissement. L'organisation du parcellaire doit favoriser l'économie d'espace.

Rappel

L'édification des clôtures est soumise à déclaration par délibération du 18 Décembre 2007 (article R421-12 d du Code de l'Urbanisme).

Conformément à l'article R421-27 du Code de l'Urbanisme, la Commune a rétabli le permis de démolir sur l'ensemble de son territoire par délibération du 18 Décembre 2007.

Dans les secteurs soumis à des nuisances de bruit délimités au document graphique, le permis de construire où l'autorisation de lotissement peuvent n'être accordés que sous réserve de prescriptions spéciales ayant pour objet une meilleure protection contre le bruit.

BATIMENTS ET ELEMENTS DE PAYSAGE IDENTIFIÉS AU P.L.U., EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.123-1-5-7° DU CODE DE L'URBANISME

- *Les bâtiments ou éléments du paysage que le plan local d'urbanisme a identifié, en application de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus. Tous travaux ayant pour effet de modifier un bâtiment ou un élément du paysage que le plan local d'urbanisme a identifié, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire (voir article R.421-17 du Code de l'Urbanisme).*

Dans ces espaces verts protégés, toute modification du site, remblais ou déblais, quelle que soit leur hauteur ou leur superficie, coupe ou abattage de végétation, est soumise à autorisation

Zones inondables :

Les zones inondables sont portées au plan de zonage par une trame hachurée bleue (voir pièces annexes du P.L.U.). Les précautions doivent être prises envers les biens et les personnes.

ARTICLE 1AU 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie,
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les constructions destinées à l'exploitation forestière,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole,
- les activités (type garages/ateliers notamment) générant des nuisances sonores.

- les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés, sauf ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées.
- les parcs d'attractions,
- les dépôts de véhicules,
- le stationnement de caravanes,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les carrières
- les habitations légères de loisirs
- les dépôts de toute nature en dehors des bâtiments

Dans les espaces verts protégés au titre des éléments remarquables visés du paysage, repérés au plan de zonage, les constructions sont interdites, sauf les constructions et installations autorisées sous conditions mentionnées à l'article 2.

ARTICLE 1AU 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après,

- Les opérations de création de logements, activités, services ou équipements doivent comprendre des locaux ou aires de stockage pour les ordures ménagères
- Les constructions à usage de commerce, d'artisanat, de service et de bureaux à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante
- sont admis s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- Les entrepôts commerciaux dont la surface n'excède pas 500m² de surface de plancher.
- La transformation ou l'agrandissement des établissements industriels ou agricoles nuisants et les dépôts existants à condition que les travaux envisagés ait pour effet de réduire leurs nuisances.
- L'extension des installations classées pour la protection de l'environnement existantes soumises à déclaration sous réserve de leur maintien dans leur classe initiale,
- Les constructions destinées à l'habitation sont admises sous les conditions suivantes : pour toute nouvelle opération il est exigé, en dehors des orientations d'aménagements :
 - 30% de logements locatifs sociaux (LLS)
Ou
 - 25% de LLS et 15% de logements en accession sociale.

Cette règle s'applique aux opérations suivantes:

- pour les constructions neuves dès lors que les droits à construire définis par le PLU sur l'unité foncière dépassent 1 800 m² de surface de plancher en collectif,
 - pour les opérations de construction de logements individuels, ces obligations s'appliquent pour les opérations portant sur des unités foncières de plus de 5 000 m² de terrain (unité foncière d'origine).
- Par principe, toute cave ou sous-sol dans la Plaine alluviale du Gave de Pau est prohibé. Toutefois, ils pourront être autorisés exceptionnellement si une étude montre qu'ils peuvent être réalisés, dans le respect des dispositions du schéma directeur des eaux pluviales.
 - Dans les espaces verts protégés : jardins et parcs (au titre des éléments remarquables visés à l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme), marqués au plan par **une trame de ronds verts**, les constructions sont en principe interdites si elles remettent en cause la fonction écologique ou les éléments naturels remarquables du secteur concerné.

Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées à condition que l'emprise globale, toutes constructions confondues, n'excède pas 25% de la surface couverte par la trame d'E.V.P. au plan:

- Les accès,
- Les aires de stationnement (dans la limite de la surface rendue nécessaire par l'occupation de l'unité foncière, en application de l'article 12 du règlement),
- L'extension mesurée de construction existante,
- Les constructions à usage d'habitation,
- Les constructions à usage d'équipements publics et/ou d'intérêt général,
- La construction de garage ou abris,
- La construction en sous-sol, lorsque l'aménagement ne supprime pas des arbres de haute tige et sous réserve de la restitution d'une masse de terre suffisante pour le rétablissement de l'espace vert (0,80 m d'épaisseur au minimum),
- L'installation d'aires de jeu, de bassin, de piscine, de tennis non couverts,
- Les cuves enterrées pour la récupération des eaux pluviales.

En outre, dans les espaces verts protégés de bordure de voie, sur une profondeur de 5,00m, toute construction est interdite, sauf les abris à container pour les ordures ménagères.

En zone inondable repérées au plan par un hachurage bleu, les constructions peuvent être admises à condition que les dispositions soient prises pour protéger les biens et les personnes.

ARTICLE 1AU 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

Les accès et la voirie doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès et voirie.

La rampe d'accès sur la voie publique doit présenter une pente inférieure ou égale à 3% sur une longueur de 5 m à partir de l'alignement. Sauf impossibilité technique à le réaliser, le portail d'accès devra être implanté en retrait de 5 m de l'alignement afin de permettre la création d'un « parking du midi ».

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux usagers de la voie de se retourner aisément et sans danger.

L'ouverture d'une voie (y compris piste cyclable ou chemin piéton) peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants.

Les liaisons piétonnes ou cyclables à créer ou à maintenir indiquées au plan graphique par des ronds pleins doivent être respectées. Toutefois, le positionnement des parcours et des accès peut être l'objet d'adaptations en fonction de la nature des aménagements et des contraintes de sécurité.

ARTICLE 1AU 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 - Eau

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, en respectant les dispositions législatives et réglementaires en vigueur, et notamment le règlement sanitaire départemental.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire du réseau.

3 - Réseaux

Les réseaux sont enterrés ou dissimulés en façade à l'exception des réseaux électriques moyenne et haute tension et sauf impossibilité technique dûment démontrée. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées. Les réseaux communautaires éventuels de radiodiffusion et de télévision seront prévus conformément à la loi n^o 86-1067 du 30 Septembre 1986.

4 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur des eaux pluviales lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau d'assainissement séparatif, ou en cas de réseau insuffisant, les seuls nouveaux branchements autorisés sur le réseau unitaire concernent les zones déjà équipées en unitaire où il n'existe pas d'exutoire pluvial enterré ou de surface.

En ce qui concerne les zones équipées d'un réseau d'assainissement pluvial collectif ou avec possibilité de rejet dans le milieu naturel de surface, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain : bassin de rétention, puits filtrant, etc) doivent être adaptés à l'opération et au terrain et être conformes, le cas échéant, aux prescriptions de l'autorité administrative.

- Habitat isolé : $V_{stocké} = 30 \text{ l} / \text{m}^2$ imperméabilisé
- Lotissement : (habitat ou activités) : $Q_f = 3 \text{ l/s/ha}$ – fréquence trentennale
- Volume minimal pour décantation : 10 l/m^2 imperméabilisé

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

Les eaux pluviales des parties communes des lotissements et des groupements d'habitations (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements) doivent être infiltrées sur ces emprises.

Dans les deux cas, un prétraitement des eaux pluviales est obligatoire pour les eaux de voirie, pour une superficie imperméabilisée neuve ou dans le cadre d'opérations de renouvellements urbains supérieure ou égale à 250 m^2 . Pour une superficie imperméabilisée neuve inférieure à 250 m^2 , un prétraitement des eaux pluviales peut être imposé.

L'infiltration des eaux pluviales :

Hors plaine du gave, l'infiltration souterraine comme évacuation principale est interdite. Tout terrain viabilisé doit avoir un exutoire pour les eaux pluviales.

Dans le secteur de la plaine du gave, l'installation de dispositifs d'infiltration est soumise à une étude de sol obligatoire dans les zones autorisées, en préalable à la demande de permis de construire ou d'aménager dans la plaine du Gave :

- o Le regard de décantation doit être visitable avec départ siphonide avant le système d'infiltration
- o La reconstitution d'un massif filtrant est obligatoire si la nappe phréatique haute est supérieure à -3m/T.N.

ARTICLE 1AU 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE 1AU 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES EMPRISES PUBLIQUES

1. DEFINITIONS

a. Les voies et emprises publiques : on entend par voies et emprises publiques, toutes les voies publiques ou privées accessibles au public; pour être assimilées aux voies publiques, les voies privées doivent présenter les caractéristiques de voies publiques en terme d'accessibilité et de sécurité.

b. La façade de bâtiment sur rue constitue la référence pour l'implantation à l'alignement **ou en** recul de celui-ci. Toutefois, les saillies d'au maximum 80 cm, telles que débords de toit, contreforts, balcons et d'une manière générale tous les éléments de construction ponctuels ne déterminant pas un espace clos ou couvert ne sont pas comptés pour l'alignement ou pour le recul par rapport à l'alignement ou pour l'implantation sur une « ligne d'implantation ».

2. REGLES

2.1.1. En l'absence d'une ligne d'implantation portée au plan, les bâtiments doivent être implantés soit à l'alignement soit avec un recul d'au moins 5 mètres, mesuré horizontalement de tout point des bâtiments par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques. Lorsqu'une ligne d'implantation est portée au plan, l'implantation des constructions est imposée à partir de cette ligne.

2.1.2. Les constructions ne constituant pas des bâtiments (piscines, tennis, caves, cuves de recueil des eaux...) **et les constructions dont aucun élément ne dépasse une hauteur de 0,80m au-dessus du terrain naturel (ex : abris piscines)** peuvent être implantées en observant un recul d'au moins 2 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

2.1.3. Lorsqu'un espace vert protégé (petits ronds verts) est porté au plan au droit de l'alignement, le recul imposé correspond à l'épaisseur d'espace vert protégé à maintenir entre la voie et la construction.

3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

L'installation de locaux d'ordures ménagères peut être autorisée à l'alignement des voies et emprises publiques.

Les abris légers dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 9m² pourront être implantés librement par rapport aux limites d'emprises des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

ARTICLE 1AU 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. DEFINITIONS

Les règles d'implantation s'appliquent à l'ensemble de la construction, toutefois, les saillies architecturales, telles que débords de toit, décors, murets peuvent être autorisés dans la zone d'isolement à partir de la limite séparative arrière et de la limite latérale, à condition que la saillie n'excède pas 0,80m et ne dépasse pas la limite séparative.

2. REGLES

Les constructions sont implantées :

- soit en limite séparative. Dans ce cas, la construction ne doit pas dépasser 50% de la longueur de la limite concernée ;
- soit à 2 mètres au moins de la limite séparative. Les escaliers, balcons et débords de toits sont autorisés dans la bande des deux mètres de la limite séparative mais doivent respecter un recul, en tous points de 1,50 m par rapport à ces limites.

Les règles d'implantation définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations, galeries techniques et cheminées nécessaires au fonctionnement de la construction et situées en façade principale et latérale (évacuation de fumée, d'aération, systèmes de climatisation, etc.).

3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions ne constituant pas des bâtiments peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en observant un recul d'au moins 0,50 m par rapport à une ou plusieurs limites séparatives ; toutefois les piscines, bassins et tennis doivent préserver un recul ou une plage de 2,00 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

Une implantation différente de celle résultant de l'application des alinéas précédents, peut être acceptée :

Cas	Règle d'implantation adaptée
Pour l'extension des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas le recul imposé	Dans ce cas, l'implantation pourra se faire avec le même recul
Pour les annexes techniques des réseaux (notamment d'électricité ou de téléphone) et les locaux d'abris à conteneurs d'enlèvement des ordures ménagères.	Elles peuvent être implantées en limite ou en recul de deux mètres.

ARTICLE 1AU 8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX SUR UNE MEME PROPRIETE

1. REGLE

Deux bâtiments non contigus, implantés sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'un de l'autre au moins égale à 3,00 mètres, mesurée horizontalement de tout point des bâtiments et dans toutes les directions.

2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1. DEFINITIONS

L'emprise au sol correspond à la projection verticale de la surface hors-œuvre des constructions aériennes (avant-toits, balcons et éléments non clos formant saillie sur façade, piscines non couvertes et aires de jeux exclus) sur une surface horizontale fictive, correspondant au sol avant travaux. L'ensemble des constructions sur l'unité foncière est comptabilisé dans l'emprise au sol.

2. REGLES

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie d'une unité foncière.

3. DISPOSITION PARTICULIÈRE

La limitation d'emprise ne peut avoir pour effet de limiter à moins de 165 m² l'emprise au sol des constructions sur les parcelles existantes inférieures à 500 m² au jour de l'approbation du P.L.U.

Limitation des emprises constructibles le long des cours d'eau :

Le long des cours d'eau,

- les bâtiments doivent être implantés à 5,00m depuis le haut de talus de berge de la rive, au minimum, sauf si leur fonction est liée à la gestion ou à l'usage de l'eau,
- lorsqu'il existe un emplacement réservé pour ouvrage hydraulique le long des cours d'eau, la distance d'implantation de 5,00m précitée s'applique à partir de la limite de cet emplacement réservé,
- Lorsque les cours d'eau sont busés, la zone non aedificandi est portée à 4,00m axés sur la conduite.

ARTICLE 1AU 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. DEFINITIONS

La hauteur d'égout est mesurée à l'intersection de la façade avec la sous-face de toiture.

2. REGLES

En zone 1AU sauf pour la zone 1AU n°2

– La hauteur d'une construction ne peut excéder

1. Toitures en pentes :

- 10,00 m au faîtage
- 6,00 m à l'égout du toit

soit l'équivalent d'un rez-de-chaussée + 1 étage = 2 niveaux superposés.

2. Couverture-terrace :

- 7,00 m au sommet de l'acrotère.

En zone 1AU n°2

– La hauteur d'une construction ne peut excéder

1. Toitures en pentes :

- 13,00 m au faîtage
- 9,00 m à l'égout du toit

soit l'équivalent d'un rez-de-chaussée + 2 étage = 3 niveaux superposés.

2. Couverture-terrace :

10,00 m au sommet de l'acrotère.

Des hauteurs supérieures à celles résultant de l'application des paragraphes 1 à 3 ci-dessus peuvent être acceptées, pour les constructions et installations des réseaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les règles de hauteur définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations, galeries techniques et cheminées nécessaires au fonctionnement de l'immeuble et situées en toitures (évacuation de fumée, d'aération, systèmes de climatisation, etc.).

ARTICLE 1AU 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

« Art. *R. 111-21 du Code de l'Urbanisme – Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain, en particulier sur les points suivants:

a - Pente des toitures :

- La pente de couvertures doit correspondre à l'usage des matériaux de couverture,
- Une disposition différente peut être acceptée ou imposée si elle contribue à une meilleure architecture ou insertion aux perspectives urbaines, notamment si une construction doit être édifiée en continuité de constructions voisines existantes dont les caractéristiques justifieraient une continuité paysagère.

b- Clôtures :

- 1 – L'autorisation d'édifier une clôture peut n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les clôtures, par leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la sécurité publique.
- 2 - Outre ces dispositions, les clôtures côté rue ne doivent pas dépasser 1,70m (cette limite ne concerne pas les portails et portillons). Elles devront être enduites sur les deux faces.

Les clôtures en brande et les parois de type cageot ou bois tressé sont interdites.

Ce mur peut être doublé d'une haie végétale : les simili-haies végétales ou pare vues à dérouler seront interdits.

Des hauteurs différentes peuvent toutefois être acceptées ou imposées si elles contribuent à un meilleur aménagement ou si elles sont justifiées par des considérations techniques ou de sécurité ou d'harmonisation avec l'environnement (continuité de clôtures avec les parcelles voisines, transparence pour la perception du paysage depuis l'espace public).

- 3 - En limites séparatives, la hauteur des clôtures est limitée à 1,90 m; la hauteur pourra être prise du niveau du fond voisin si celui-ci présente un dénivelé supérieur à celui de la parcelle concernée. Les clôtures en limite peuvent être traitées en mur plein (enduits sur les deux faces), grillages, muret surmonté d'une grille ou d'un grillage. Dans tous les cas, les clôtures peuvent être doublées de haies végétales.

c - Abords des constructions:

- Les espaces libres non clos situés en continuité des voies publiques doivent être traités en harmonie avec celles-ci.
- Les espaces libres d'une surface supérieure à 100m² ne seront pas imperméabilisés sur plus de 40% de leur surface sauf usage nécessitant l'accès des véhicules ou des activités.

d - Les éléments de paysage, identifiés en application de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme et repérés au plan:

- **Les espaces verts protégés (E.V.P.)** sont portés au plan de zonage sous la forme d'une trame de petits ronds verts qui situe les secteurs dans lesquels des restrictions à l'occupation du sol sont portées au règlement à l'article 1. Les espaces verts protégés peuvent être boisés ou non boisés.

e - Les ouvrages techniques apparents

a) Les édifices techniques:

Les édifices techniques (transformateurs, etc...) doivent être traités en accord avec l'architecture des édifices avoisinants ; une installation isolée peut être refusée si elle peut être intégrée ou accolée à une construction.

b) Les dispositions techniques liées à l'économie ou à la production d'énergie

Les dispositions techniques liées à l'économie ou à la production d'énergie doivent s'inscrire dans la conception architecturale des bâtiments et des aménagements. Les dispositions énoncées ci-après s'appliquent aux ajouts et modifications des constructions existantes.

c) Les citernes

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, les cuves de recueil d'eau pluviale, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique et des perspectives lointaines.

d) Les antennes paraboliques:

La position des antennes doit être choisie de façon à être le moins visible possible. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle est susceptible de porter atteinte aux perspectives sur l'espace public ou à l'aspect architectural de l'immeuble.

f) Les capteurs solaires sous forme de panneaux

Ils doivent être implantés soit au sol, soit en toiture :

→ En toitures en pentes, ils doivent être installés et incorporés dans la couverture, suivre la même pente que celle-ci, sans faire une saillie supérieure à 10cm du matériau de couverture qu'ils prolongent.

→ Etre situés le plus près possible du faîtage

→ Leur intégration doit se faire en respectant l'harmonie du bâtiment et des perspectives paysagères dans lesquels ils s'inscrivent, faute de quoi, ils pourront être refusés.

→ Dans tous les cas, lorsque les panneaux sont implantés en toitures à pentes, les capteurs doivent être composés dans le plan de la toiture, sans saillie supérieure à 10cm par rapport au nu supérieur du couvrement existant.

g) Les éoliennes

Sur mat ou en toiture, elles sont interdites.

ARTICLE 1AU 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Une place de stationnement occupe au moins 25 m², accès compris.

Habitation (construction neuve)	1 place par logement de type T1 ou T1 bis 2 places par logement de type T2 à T4 et plus <i>Lors d'opérations d'aménagements (lotissements) ou création d'habitat groupé, il doit être ajouté une place supplémentaire pour 5 lots, en stationnement collectif au titre des « places visiteurs » ou « places de midi ».</i>
Hébergements hôteliers	1 place par chambre
Bureaux, commerces et services (neuf et existant)	1 place pour 30 m ² de surface de plancher

Artisanat (neuf et existant)	1 place de stationnement pour 100 m ² de surface de plancher.
------------------------------	--

- Résidences-services et résidences de tourisme : 1 place par logement
- Résidences-services pour personnes âgées : 1 place pour 5 chambres ou 2 places pour 5 logements
- Hôpitaux, cliniques : 1 place pour 2 lits
- Etablissements d'enseignement (primaire et secondaire) : 2 places par classe
- Etablissements d'enseignement supérieur : 1 place pour 1/3 de l'effectif théorique total
- Autres établissements recevant du public :
 - o ERP de 1^{ère} catégorie : nombre de places correspondant à 1/10^{ème} de l'effectif théorique total du public susceptible d'être reçu dans l'établissement
 - o ERP de 2^{ème}, 3^{ème}, 4^{ème} et 5^{ème} catégorie : nombre de places correspondant à 1/5^{ème} de l'effectif théorique total du public susceptible d'être reçu dans l'établissement

Pour tout établissement recevant du public, il pourra être exigé ou accepté un nombre de places différent des normes fixées ci-dessus, selon leur situation géographique, leur groupement, les fréquences d'utilisation simultanée ou non et les conditions de sécurité des usagers des voies qui les desservent directement ou indirectement, appréciées à travers la nature et l'intensité du trafic ainsi que les possibilités et conditions de stationnement public.

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, l'article L.123-1-13 du Code de l'Urbanisme s'applique.

La création d'un local pour deux-roues, situé dans l'assiette foncière du projet, est imposée, pour 5m² au minimum et augmenté de 1 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher créée.

En cas d'impossibilité de satisfaire aux obligations énoncées ci-dessus sur le terrain d'assiette ou dans les conditions fixées à l'article L.123-1-12 du Code de l'Urbanisme, il peut être tenu quitte de ces obligations en versant à la commune une participation dont le montant est fixé par le Conseil Municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

ARTICLE 1AU 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.

1 DEFINITIONS

La superficie d'une unité foncière supportant une ou plusieurs constructions se décompose en surface bâtie, aires de stationnement et de circulation à l'air libre, aires de dépôts de matériaux à l'air libre (dans le cadre d'activités) et espaces libres. Ces derniers peuvent se décomposer en espaces verts, étendues d'eau, aires de jeux, cheminements piétons (y compris les trottoirs). La superficie des espaces libres est calculée en retirant les voies.

2 REGLES

- o Les espaces libres - c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules - doivent être traités en espaces paysagers. il est également exigé au moins un arbre de haute tige pour 100 m² d'espaces libres.

- Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 80 m² de superficie affectée à cet usage.
- Dans les opérations d'aménagement d'ensemble comportant au moins 10 logements ou/et lots destinés à l'habitation, 10 % au moins de la superficie du terrain d'assiette de l'opération doivent être traités en espaces communs paysagés.
- Dans les opérations d'aménagement d'ensemble comportant au moins 10 logements ou/et lots destinés à l'habitation, 10 % au moins de la superficie du terrain d'assiette de l'opération doivent être traités en espaces libres communs (place minérale ou arborée).
 - La localisation de ces espaces peut être :
 - Soit globalisée entre plusieurs opérations, lorsque celles-ci font l'objet d'un projet d'ensemble.
 - Soit indiquée aux orientations d'aménagement ; dans ce cas l'espace libre commun doit être réalisé sensiblement à l'emplacement porté au schéma.

ARTICLE 1AU 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (R.123-10).

Sans objet.