

**REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DE LA VENDEE
ARRONDISSEMENT DES SABLES D'OLONNE**

COMMUNE DE TALMONT-SAINT-HILAIRE

**MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 2 DU PLAN LOCAL
D'URBANISME DE LA COMMUNE DE TALMONT-
SAINT-HILAIRE PORTANT SUR LA MODIFICATION DU
REGLEMENT DE LA ZONE UAa**

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
municipal, réuni en séance le 4 mars 2019



**Le Maire,
Maxence de RUGY**

11 MARS 2019

COMMUNE DE TALMONT-SAINT-HILAIRE
13 MARS 2019
COURRIER ARRIVE

SOMMAIRE

I - PROCEDURE

II - NOTICE EXPLICATIVE

II.1 PRESENTATION ET MOTIFS DU PROJET

II.2 RECOURS A LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLAN
LOCAL D'URBANISME

II.3 PIECES DU PLU A MODIFIER

III – MODIFICATION DES PIECES DU PLU

III.1 EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION ACTUEL

III.2 EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION MODIFIE

III.3 EXTRAIT REGLEMENT ACTUEL DE LA ZONE UAa

III.4 EXTRAIT DU REGLEMENT MODIFIE DE LA ZONE UAa

PROCEDURE

I – PROCEDURE

Schéma de modification simplifiée du PLU :

**Engagement de la procédure de modification (arrêté)
Initiative du Maire**

**Notification au Préfet et aux personnes publiques
associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9
du code de l'urbanisme.**

**Délibération du Conseil municipal précisant les
modalités de la mise à disposition du dossier au public**

Mise à disposition du public pendant un mois

**Délibération du Conseil municipal prononçant la
modification simplifiée du PLU**

II – NOTICE EXPLICATIVE

II.1 – PRESENTATION ET MOTIFS DU PROJET

La Commune de Talmont-Saint-Hilaire dispose d'un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 13 décembre 2012.

Le PLU est un document évolutif qui doit s'adapter aux modifications des textes législatifs et réglementaires ainsi qu'aux projets d'aménagement et de construction que souhaite développer la commune afin de mettre en œuvre son projet de territoire.

Le présent projet d'adaptation du document d'urbanisme porte sur une modification du règlement de la zone UAa correspondant au centre-ville.

La commune de TALMONT SAINT HILAIRE, située dans le Département de la Vendée, s'étend sur 8953 hectares. Elle compte environ 7 474 habitants au 1^{er} janvier 2017 (population INSEE) et fait partie de la Communauté de Communes Vendée Grand Littoral. La commune est une commune littorale attractive et, durant la saison estivale, la population dépasse les 20 000 habitants. Proche des pôles urbains des Sables d'Olonne (13 km), de La Roche sur Yon (38 km) et de La Rochelle (78 km), elle est traversée par des axes de transport structurants (RD949 et 21).

Poursuivant un objectif de dynamisme et de développement de la commune, la municipalité a décidé de redonner à son centre-ville une vocation d'espace de vie sociale et commerciale.

Les élus ont souhaité réinvestir le centre-ville et conforter ses fonctions de centralité. Après la réhabilitation de nombreux espaces publics comme levier essentiel de transformation du cadre de vie, la commune souhaite aujourd'hui agir sur le bâti comme moteur de la vie sociale et économique.

De part leur situation stratégique en cœur de commune, servant de transition entre les zones d'habitat, les équipements scolaires, culturels, sportifs et les commerces, les espaces du centre-ville représentent un véritable enjeu d'aménagement.

L'ensemble foncier compris entre la rue Nationale, la rue de l'Hôtel de Ville, l'Hôtel de Ville et le chenal du Payré, constitue un espace stratégique pour la dynamisation de la commune.

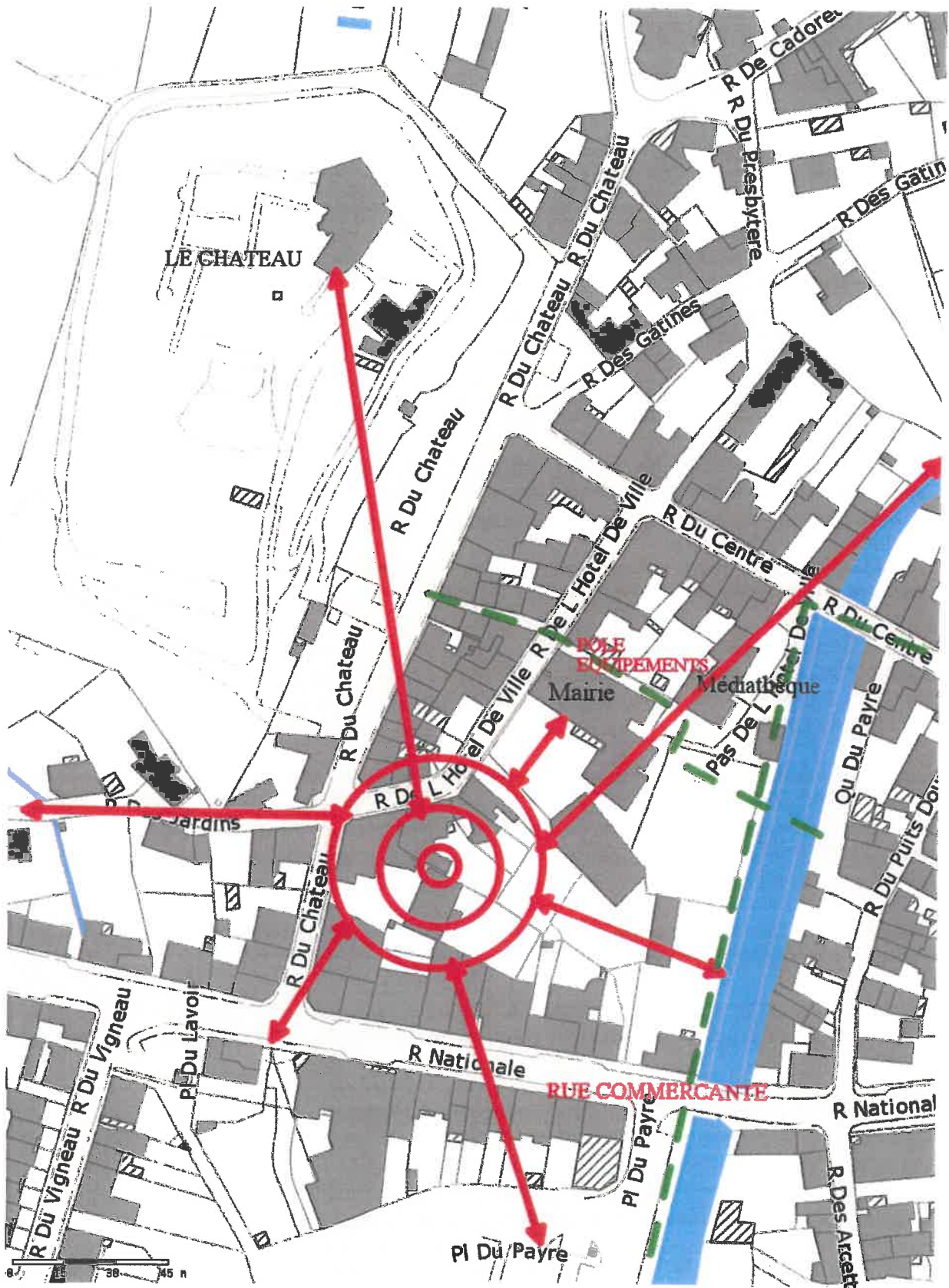
Cet îlot comporte des logements quelquefois libres d'occupation et des locaux commerciaux vacants, ainsi que les cours ou jardins attenants.

Le projet d'intervention sur cet îlot s'inscrit dans la politique de redynamisation du centre-ville.

Plus particulièrement, l'action en centre-ville tend à maintenir l'offre et la qualité d'un service public de proximité.

Par son positionnement dans le centre historique et à l'interface des pôles d'attractivité, le site s'inscrit dans un environnement favorable à l'atteinte des objectifs de confortement de l'identité de "cœur de ville" tout en permettant le développement de l'attractivité de la ville.

Le site s'inscrit également dans un contexte patrimonial bâti et naturel riche. La perception à la fois du château de Talmont et du chenal du Payré, points forts de l'identité communale, sont également un atout.



La communauté de communes Vendée Grand Littoral, issue de la fusion des communautés de communes du Talmondaïs et du Pays-Moutierrois, envisage de construire un siège communautaire afin de répondre aux besoins accrus en locaux et espaces de travail, liés notamment aux évolutions de compétences.

Il apparaît que le siège actuel ne répond plus aux attentes des usagers et de l'établissement public du fait de son emplacement et de l'espace requis pour le personnel. De ce constat, les élus communautaires ont envisagé de construire un nouvel édifice représentatif de la collectivité. Aussi, par délibération du 27 juin 2018, le Conseil communautaire a décidé de valider l'implantation du siège communautaire en cœur de ville de Talmont-Saint-Hilaire.

Les parcelles cadastrées section AL numéros 264, 265, 266, 267, 277, 278 et 279 sont notamment concernées par le projet.

Les critères retenus pour l'implantation du siège ont été les suivants :

- situé en cœur de ville, proche du lieu de vie des citoyens, en prise direct avec leur quotidien,
- à proximité de la Mairie de la ville centre, ce qui facilitera l'initiation d'un programme de mutualisation des services qui bénéficiera à l'ensemble des communes du territoire,
- dans un bâtiment moderne, évolutif, exemplaire en terme environnemental, intégré dans le patrimoine architectural,
- conforme aux besoins des services évalués par les travaux d'un cabinet d'études qui travaille à la faisabilité de ce projet et à la définition d'un programme pertinent.

De plus, la requalification de cet espace participerait à la revitalisation de ce secteur. La création d'un pôle de services publics compléterait l'offre commerciale. Situé aux abords du Château et à proximité du Payré, ce projet permettrait la réalisation d'une véritable ouverture entre ces deux espaces.

Le caractère patrimonial du centre historique de Talmont se verrait protéger et renforcer. L'un des enjeux majeur de ce projet est de s'insérer dans les valeurs patrimoniales du lieu et de le valoriser, notamment par la création d'une perspective en direction du château et l'ouverture d'un espace public de qualité par le traitement des abords du futur siège communautaire et de la mairie.

L'objectif recherché est aussi de faciliter l'accès au pôle de services publics proposé en recherchant la complémentarité entre la mairie et le siège communautaire.

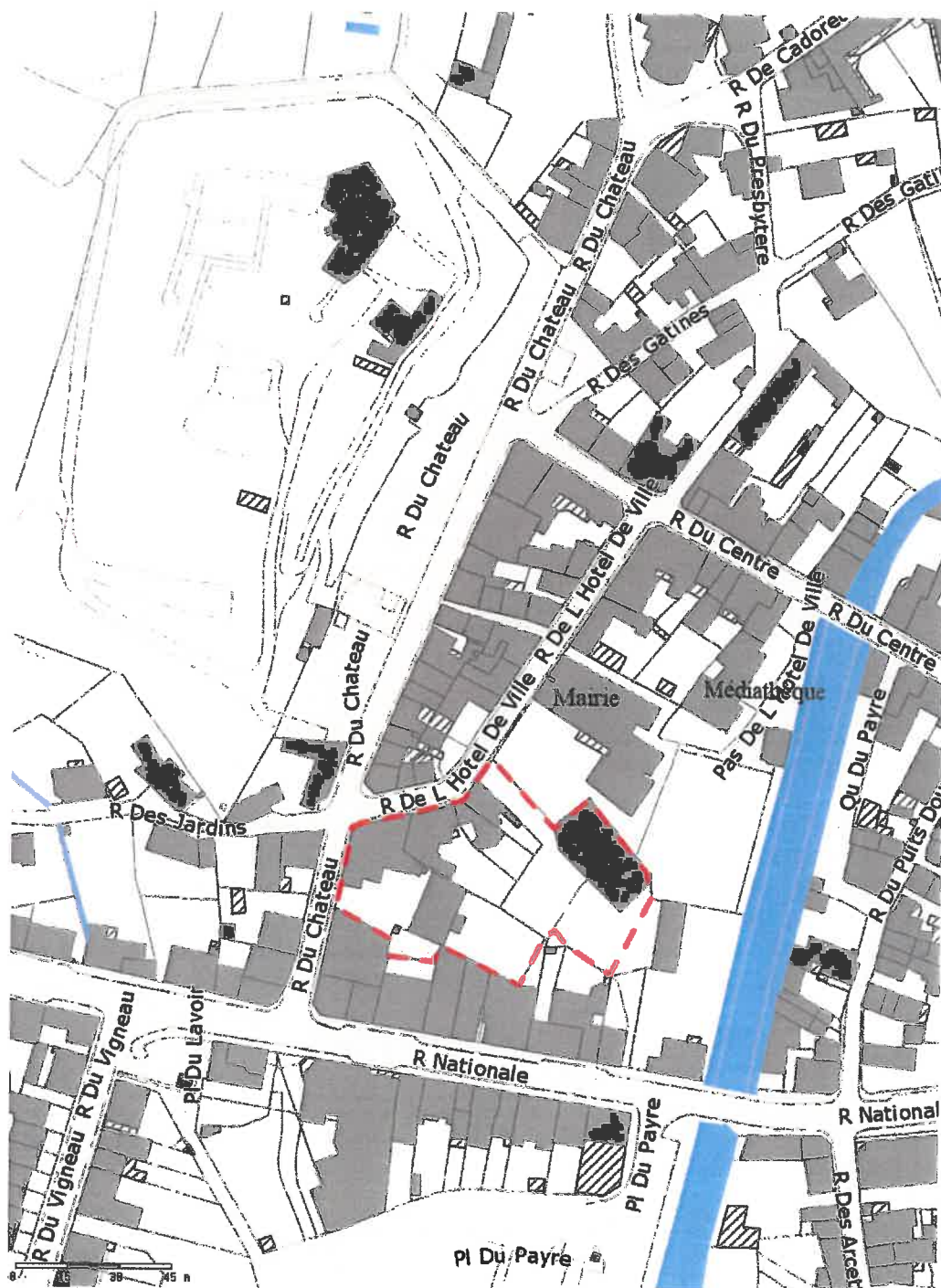
Le projet d'hôtel communautaire répondrait à un besoin en services non marchands, d'autant que les compétences communautaires sont amenées à s'accroître et donc les services à la population.

Le projet contribuerait aussi au développement de l'identité du cœur de ville, en créant un nouveau point de repère pour les habitants. En cela, le déplacement de l'administré, à la recherche d'un service administratif, pourrait le conduire à venir au centre-ville pour ses loisirs et pour ses achats, en confortant les continuités piétonnes ainsi que les liaisons entre les commerces, les équipements, les espaces verts conviviaux, le plan d'eau et le château.

Le projet permettrait de créer du lien entre les quartiers et, en créant un pôle administratif en centre-ville, d'éviter que de nouvelles centralités s'y substituent, en éclatant l'offre de services administratifs.

Un équipement public serait également générateur de flux de clientèles.

Cette implantation s'inscrirait dans une politique de dynamisation du cœur de ville, initiée par le retraitement des espaces publics du centre-ville, poursuivie par l'amélioration de la signalétique, la recherche de cohérence dans le mobilier urbain et les terrasses des restaurants, le développement de l'offre touristique, la création de halles de marché dans l'ancien fleuriste, etc.



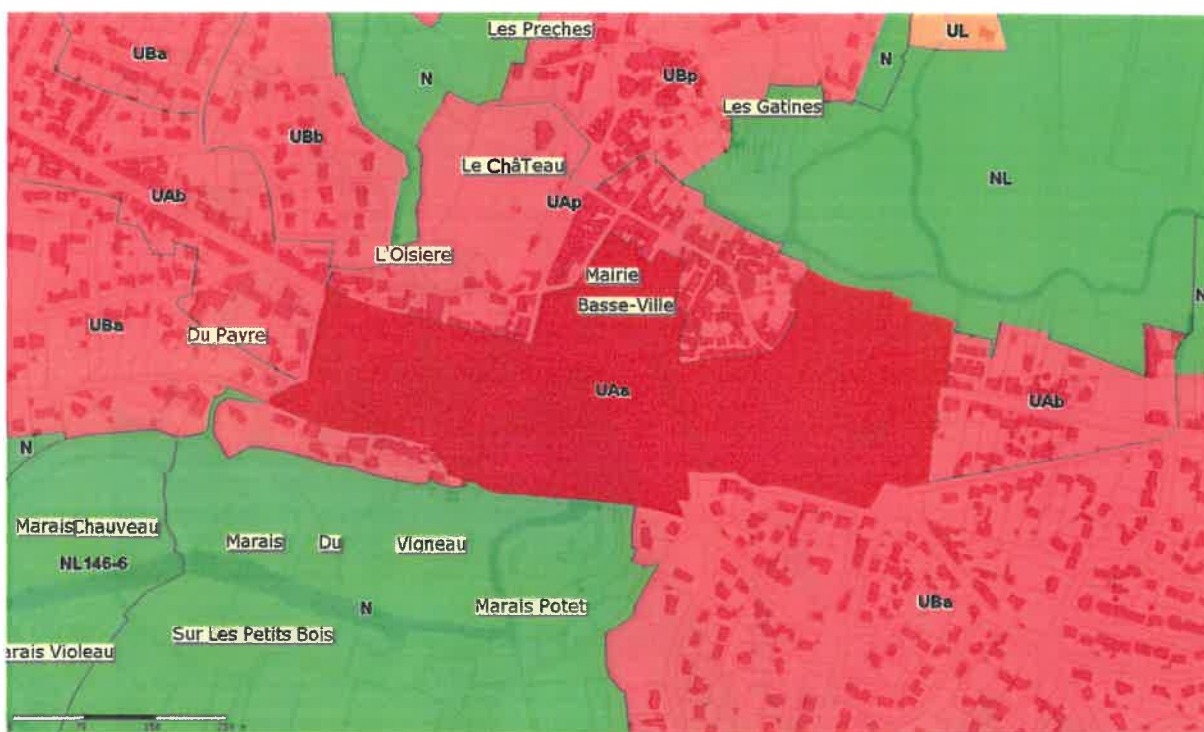
L'implantation de ce projet se retrouve sur un espace contraint, notamment sur l'aspect urbanistique.

Ce projet ne peut être mis en œuvre dans les conditions actuelles définies par le PLU.

Contexte réglementaire :

La zone UA est une zone à caractère central d'habitat, de services et d'activités. Elle comprend les secteurs : *UAa* (centre-ville), *UAb* (abords du centre-ville) et *UAp* (zone centrale à caractère patrimonial).

La présente modification concerne le secteur *UAa*. Il s'agit d'adapter le règlement du PLU afin de permettre la mise en œuvre de projets d'aménagement en cœur de ville, tout en répondant aux objectifs de la collectivité.



Le projet de modification est compatible avec le PADD qui affiche un double objectif de préservation de l'attractivité commerciale et de dynamisme du centre-bourg. Le PADD prévoit, en effet, *"de renforcer ces sites et leurs diverses fonctions (habitat, équipements, commerces, activités de service) pour mieux organiser le développement de la ville et continuer à accueillir de nouveaux habitants en leur garantissant une réelle qualité de vie"* et que *"l'attractivité commerciale de ces quartiers s'en trouvera accrue"*.

De même, le projet de SCOT du Sud-Ouest Vendéen arrêté insiste particulièrement sur l'importance de faire des centres-bourgs les pivots d'un urbanisme de courte distance. Il encourage la réhabilitation urbaine de centres-bourgs stratégiques traitant de manière transversale et globale le bâti dégradé, le logement vacant, l'espace public, le commerce, les équipements et services, etc.

L'objet de l'adaptation du PLU envisagée est d'introduire au sein du règlement de la zone *UAa* des dispositions concernant les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (CINASPIC).

Afin de permettre la réalisation de ce projet, il apparaît opportun de modifier les articles suivants :

UAa6, relatif à l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques,
UAa7, relatif à l'implantation par rapport aux limites séparatives,
UAa8, relatif à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété,
UAa10, relatif à la hauteur des constructions,
UAa11, relatif à l'aspect extérieur des constructions,
UAa13, relatif aux espaces végétalisés,

Justification des modifications à apporter au règlement de la zone UAa :

Les équipements publics, les locaux ou les bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés sont souvent de grandes dimensions et nécessitent de s'implanter dans un tissu aéré, d'ouvrir des perspectives et de créer, le cas échéant, un effet de parvis destiné à l'accueil des administrés.

La définition d'un front urbain pour ce type d'équipements pose problème.

A cet effet, il convient de permettre l'implantation de ces constructions soit à l'alignement, comme le prévoit l'actuel règlement de la zone UAa, soit en respectant une marge de recul, de sorte à permettre que plus le bâtiment sera élevé, plus important pourra être le retrait par rapport à la voie ou à l'espace public.

Il apparaît également cohérent d'autoriser les équipements publics, les locaux ou bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés à s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait qui devra alors être au minimum de trois mètres. La notion de bande de constructibilité principale et secondaire n'est pas adaptée à ces constructions.

Il ne semble pas heureux, pour des raisons architecturales et techniques, d'imposer pour ce type de construction, un recul entre les bâtiments implantés sur un même terrain entre eux.

Pour des raisons de configuration propres à ce type d'équipement (dimensionnement des bureaux et salles accueillant du public, hauteur sous plafond plus importante, insonorisation, protection thermique...), la hauteur maximale en façade doit pouvoir être portée à 10 mètres en cas de toiture à deux pentes et à 11 mètres en cas de toiture terrasse, de manière à prendre alors en compte l'acrotère.

De même, les toits-terrasses doivent pouvoir être autorisés, sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement de la construction et de la mise en œuvre d'un dispositif contribuant à la valorisation architecturale et à la perception esthétique des constructions, notamment depuis le château de Talmont.

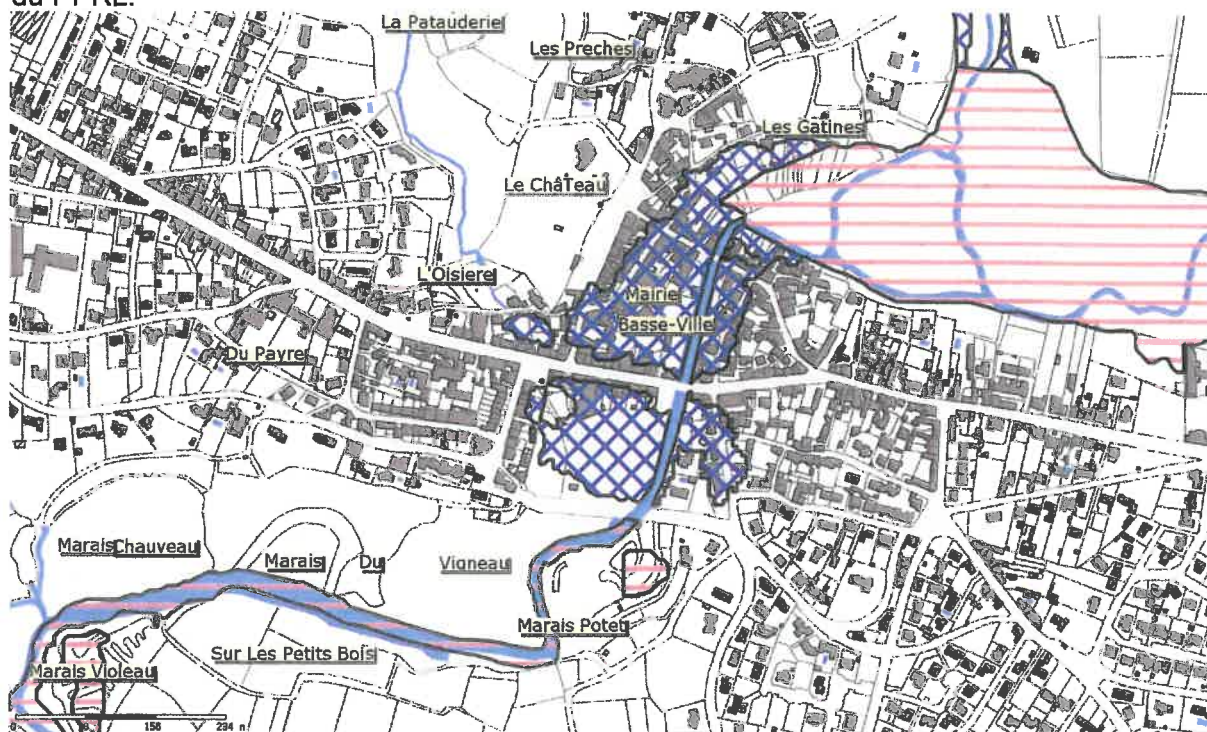
Enfin, compte tenu des contraintes techniques que cela implique, de la densité et des caractéristiques du secteur, pour les projets d'équipements publics, de locaux ou de bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, la surface végétalisée minimale requise, dans le cas d'unités foncières supérieures à 500 m², serait réduite de 20% à 10%.

Évaluation générale des incidences du projet :

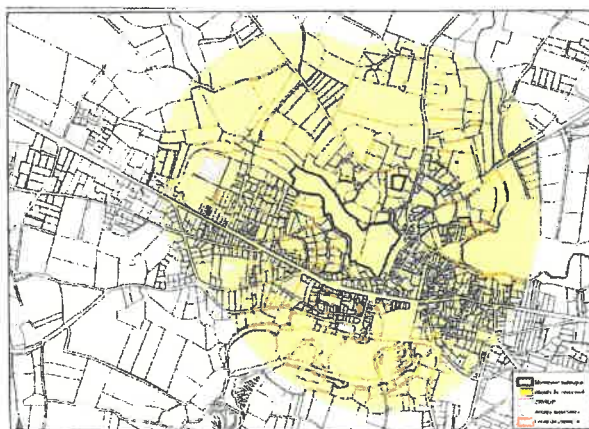
Par un arrêt du 19 juillet 2017, le Conseil d'Etat a annulé les dispositions réglementaires du code de l'urbanisme, en ce qu'elles n'imposaient pas la réalisation d'une évaluation environnementale dans tous les cas où les évolutions apportées au PLU par la procédure de la modification étaient susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de la directive européenne du 27 juin 2001.

La loi du 2 mars 2018 a introduit un cinquième alinéa à l'article L121-15-1 du code de l'environnement soumettant à une concertation préalable les procédures de modification du PLU, dès lors qu'elles ont des incidences notables sur l'environnement.

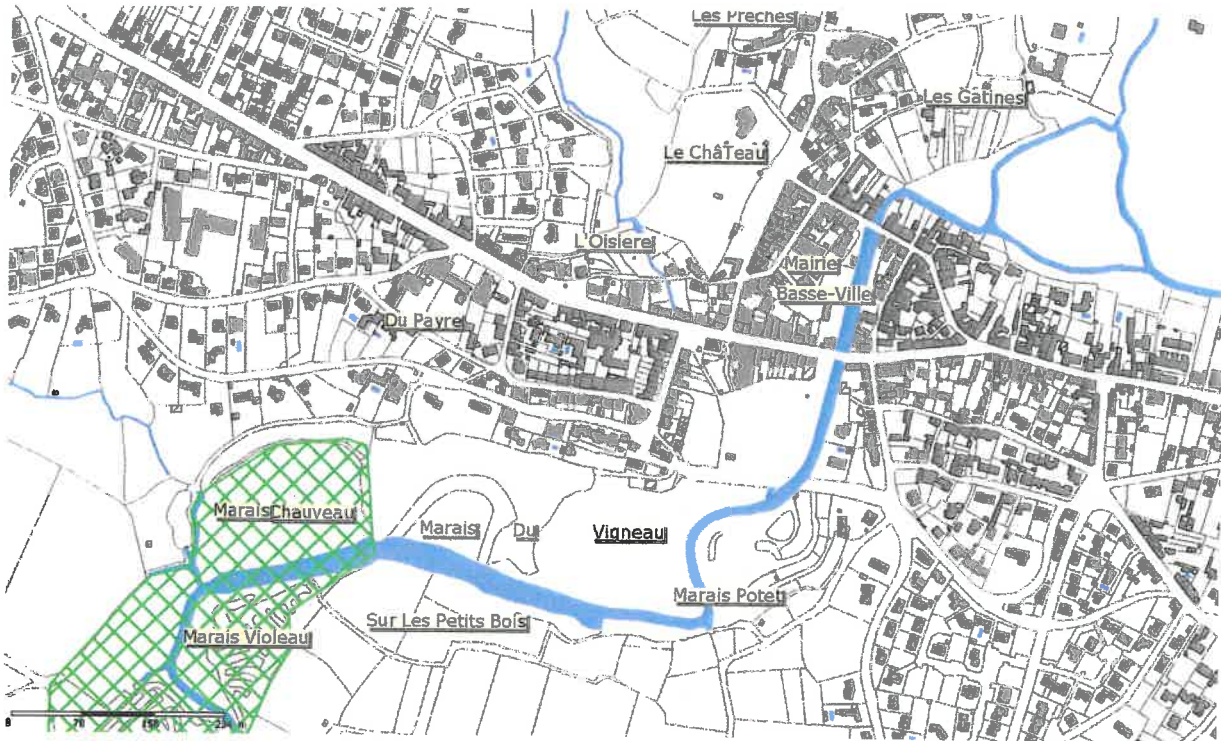
Le secteur concerné par la modification est situé pour partie en zone à risque de submersion du PPRL.



Il est également localisé en zone de vestiges archéologiques et dans le périmètre de protection du Château de Talmont.



Il n'est pas situé dans le site d'intérêt communautaire Natura 2000 des 'Marais de Talmont et zones littorales entre les Sables et Jard'.



L'introduction de dispositions au sein du règlement de la zone UAa du PLU concernant les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'a pas d'effets directs notables sur l'environnement.

II.2 – RECOURS A LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

En vertu de l'article L153-36 du code de l'urbanisme, sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L153-3, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque la commune décide de modifier le règlement.

En vertu de l'article L153-3 du code de l'urbanisme, une révision s'impose lorsque la commune décide :

« 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance. »

Les modifications à apporter au règlement du PLU ne sont pas de nature à :

- changer les orientations du projet d'aménagement et de développement durables,
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

En application de l'article L153-45 du code de l'urbanisme, et dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L153-41, la modification peut, à l'initiative du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée.

En vertu de l'article L153-41 du code de l'urbanisme, la procédure de modification de droit commun est utilisée lorsque le projet a pour effet :

« 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser. »

Les modifications à apporter n'ont pas pour effet de :

- majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- diminuer ces possibilités de construire ;
- réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

La procédure de modification peut donc revêtir une forme simplifiée.

Le projet de modification simplifiée, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées sont mis à disposition du public pendant un mois. A l'issue de la mise à disposition, Monsieur le Maire en présentera le bilan devant le Conseil municipal qui en délibérera et adoptera le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public, conformément à l'article L153-47 du code de l'urbanisme.

II.3 – PIECES DU PLU A MODIFIER

Les modifications réglementaires présentées ci-après résultent d'une concertation avec la communauté de communes Vendée Grand Littoral.

L'objectif est de permettre la construction d'un équipement nécessaire au service public en centre-ville.

Seuls les articles modifiés sont présentés ci-dessous. L'ensemble du règlement de la zone UAa en dehors de ces articles demeure donc inchangé.

Les nouvelles dispositions du PLU présentées dans le dossier concernent :

- Le rapport de présentation, page 282
- Le règlement de la zone UAa du plan local d'urbanisme.

III – MODIFICATION DES PIECES DU PLU

III.1 EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION ACTUEL

3.2.3. Justification des règles retenues et changements apportés aux règles d'urbanisme antérieures

Page 282 [...]

Les règles d'implantation (articles 6,7 & 8)

Les articles 6, 7 et 8 définissent les règles d'implantation des constructions sur la parcelle. Deux principes majeurs ont guidé ces règles :

- L'implantation par rapport aux voies :

La zone UA correspondant au secteur central, l'alignement le long de la voie ou de l'emprise publique devra être marqué par les constructions afin de **créer un front urbain et marquer la centralité du bourg.**

III.2 EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION MODIFIE

3.2.3. Justification des règles retenues et changements apportés aux règles d'urbanisme antérieures

Page 282 [...]

Les règles d'implantation (articles 6,7 & 8)

Les articles 6, 7 et 8 définissent les règles d'implantation des constructions sur la parcelle. Deux principes majeurs ont guidé ces règles :

- L'implantation par rapport aux voies :

La zone UA correspondant au secteur central, l'alignement le long de la voie ou de l'emprise publique devra être marqué, **sauf dispositions particulières**, par les constructions afin de **créer un front urbain et marquer la centralité du bourg.**

III – MODIFICATION DES PIECES DU PLU

III.3 EXTRAIT DU REGLEMENT DE LA ZONE UAa

Chapitre 1. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UAa

ARTICLE UAa 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions, installations, aménagements et travaux qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec le caractère de la zone.
2. Les constructions, installations, aménagements et travaux destinés aux activités industrielles, agricoles et forestières.
3. Les constructions à usage d'entrepôts, autres que celles visées à l'article UAa 2.
4. Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article UAa 2.
5. Les parcs résidentiels de loisirs (PRL), les terrains de camping.
6. La pratique du camping et l'installation de caravanes et de camping-cars en dehors des terrains aménagés à cet effet, quelle qu'en soit la durée.
7. Les aménagements de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
8. Les annexes et garages individuels sur terrain nu, non construit.
9. Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
10. A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, 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.
11. Les éoliennes personnelles.
12. Le long des voies repérées aux documents graphiques comme « linéaires commerciaux », le changement de destination des commerces est interdit. Cette disposition s'applique au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire. Elle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques, locaux de gardiennage...
13. Dans les secteurs présentant un risque de submersion marine, les équipements sensibles de type centre de secours, hôpital, maison de retraite, école.
14. Dans les secteurs présentant un risque de submersion marine, le stockage de produits polluants miscibles ou non dans l'eau ou des produits sensibles à l'eau qui pourraient être en contact direct avec l'eau.

Article UAa 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

En exception à l'application de l'article 1, dans toute la zone, sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. L'extension des constructions régulièrement édifiées avant l'approbation du PLU (conseil municipal du 13/12/2012), ayant une destination dont la création est interdite à l'article UAa 1.
2. Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique.
3. Les constructions destinées à une activité d'entreposage dès lors qu'elle est liée à une autre activité exercée sur le même terrain d'assiette ou sur un terrain contigu.

4. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration en application des articles L. 511-1 et suivants du code de l'environnement, à condition qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers et habitants de la zone, et/ou qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances incompatibles avec le fonctionnement du quartier.

Les occupations et utilisations du sol concernées par des périmètres particuliers sont admises selon les conditions suivantes :

5. Les extensions, l'aménagement ou la démolition de certains éléments de « patrimoine bâti » faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme figurant aux documents graphiques du règlement, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux, ou encore la mise en valeur de l'ensemble du terrain d'assiette.
6. Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur où des orientations d'aménagement et de programmation sont définies, tout projet doit être compatible avec ces orientations (se reporter à la pièce n°4).
7. Dans le cas où le terrain est situé dans le périmètre d'une Zone d'Aménagement Concerté, tout projet doit être compatible avec les orientations définies dans le plan d'aménagement de la zone annexé aux documents graphiques du règlement (se reporter à la pièce 3.b.).
8. Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur soumis à des risques naturels ou technologiques : les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, pour préserver les biens et les personnes conformément aux dispositions en vigueur.
9. Afin de prendre en compte les risques de submersion marine et d'inondation terrestre, dans les secteurs repérés au plan de zonage, les constructions pourront être soumises à des prescriptions particulières. En secteur d'aléa faible à moyen du risque de submersion marine, les constructions nouvelles sont autorisées à condition d'avoir :
 - soit la cote de leur premier plancher au-dessus de 4,20 m NGF,
 - soit d'avoir la cote de leur premier plancher au-dessus de 3,20 m NGF et en plus de disposer d'une zone refuge au-dessus de la côte de 4,20 m NGF.

Cette disposition ne s'applique pas aux travaux d'entretien et de gestion courants des biens ni aux constructions de garages, abris de jardin ou assimilés, piscines couvertes ou non, terrasses et clôtures.

En outre, tout projet pourra faire l'objet de prescriptions particulières destinées à limiter l'exposition aux risques.

Article UAa 3 / CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées :

Pour être autorisé, un projet doit se trouver sur un terrain d'assiette desservi par des voies, publiques ou privées, répondant aux conditions suivantes :

- o disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet,
- o permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage et de viabilité hivernale,
- o permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération,
- o Disposer d'une largeur minimale de 4 mètres.

Toute voie nouvelle doit en outre :

- être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier,
- donner une place adaptée aux modes de déplacement « doux » (vélo, piéton) : les zones de rencontre, définies dans le décret du 30 juillet 2008, peuvent être autorisées à ce titre.
- répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale,
- intégrer un dispositif de rétention, infiltration ainsi qu'un ouvrage de dépollution des eaux pluviales.

En cas d'impossibilité avérée, il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse. Elles doivent comporter à leur extrémité une aire de manœuvre suffisante pour le retournement des véhicules et des engins de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

3.2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public :

Pour être constructible, un terrain d'assiette de projet doit avoir accès à une voie ouverte au public.

Le nombre et la largeur des accès doivent être limités aux conditions d'une desserte satisfaisante du projet.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant cet 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. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies.

ARTICLE UAa 4 / CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

4.2. Assainissement et eaux pluviales

Eaux usées

Si les réseaux collectifs d'assainissement existent, tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux domestiques usées doit y être raccordé. L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement doit être préalablement autorisée par le maire ou le président de l'établissement public compétent en matière de collecte (la mise en place d'un pré-traitement peut être imposée suivant les caractéristiques des eaux usées rejetées par l'activité).

En l'absence de réseaux collectifs d'assainissement, ou en attente de ceux-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif en adéquation avec la nature du sol, conformément à la réglementation en vigueur. Ces dispositifs seront conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau collectif, dès sa réalisation.

Eaux pluviales

Quelle que soit la nature de l'aménagement, afin de limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, la pollution par temps de pluie doit être réduite et traitée en amont, et le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel doit être maîtrisé.

Pour les eaux pluviales de toiture et de ruissellement, le recueil, l'utilisation, l'infiltration sur le terrain d'assiette du projet, à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration conformes à la législation en vigueur, doit être la première solution recherchée.

Seules les eaux pluviales résiduelles, qui ne peuvent pas être infiltrées sur le terrain d'assiette du projet, doivent être dirigées vers le réseau d'évacuation des eaux pluviales ou le milieu naturel.

4.3. Réseaux divers

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés sauf impossibilité technique justifiée. En cas d'impossibilité, à l'exclusion des opérations d'ensemble pour lesquelles cette clause est impérative, leur implantation devra tenir compte de l'harmonie du paysage et s'intégrer dans le site.

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement à la construction ou dans les clôtures.

4.4. Gestion des déchets

En cas d'impossibilité technique pour une collecte en porte à porte (manœuvre pour les camions notamment), les opérations d'aménagement d'ensemble, devront aménager sur le terrain d'assiette un espace destiné au stockage des déchets, de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

ARTICLE UAa 5 / SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

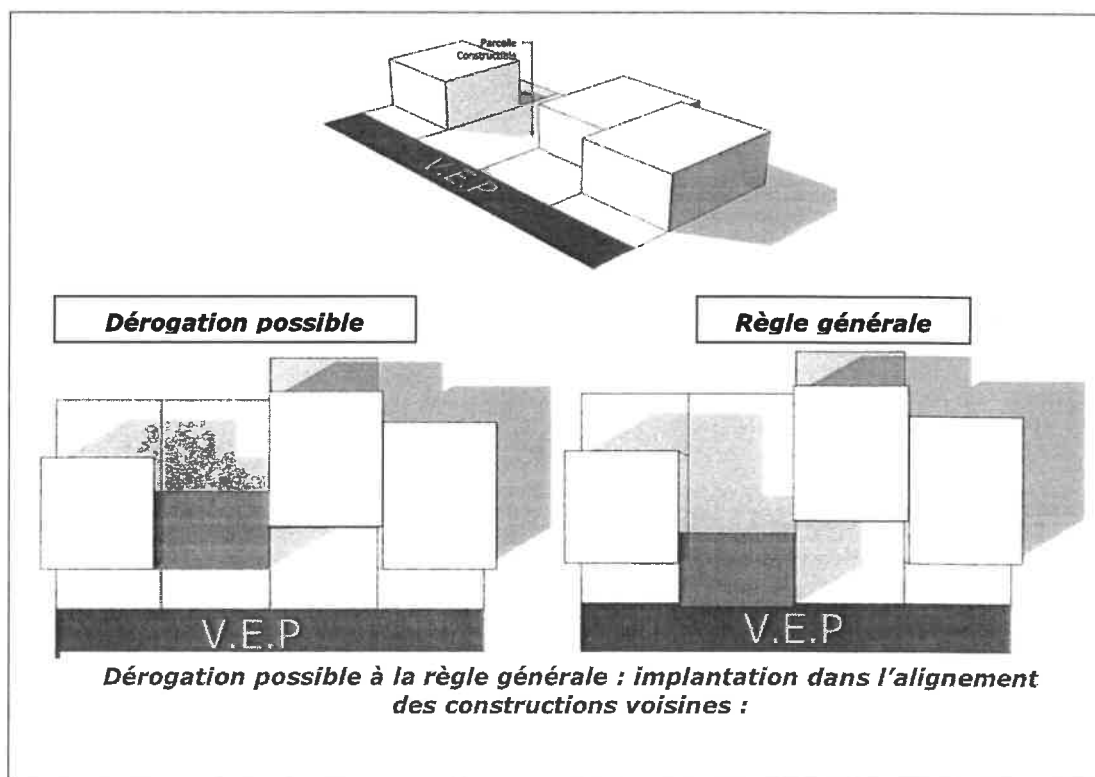
ARTICLE UAa 6 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Constructions nouvelles

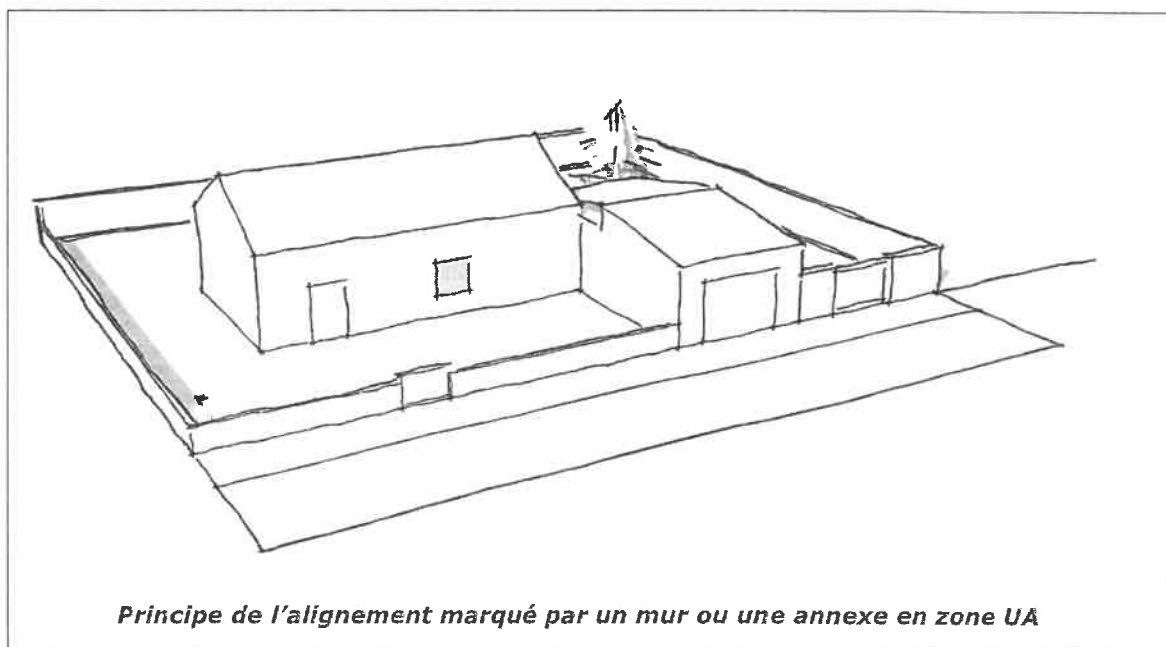
Les constructions doivent être implantées en limite de voie ou d'emprise publique.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque l'une ou plusieurs des constructions situées sur les terrains contigus sont implantées en recul, une implantation en continuité avec l'une de ces constructions est admise



- lorsque la continuité visuelle du bâti est en partie assurée sur l'ensemble de la limite de voie ou d'emprise publique par des éléments de type : mur, porche, portail...



- lorsque la construction projetée est une annexe placée à l'arrière d'une construction.
- Lorsque le projet concerne un ouvrage de transport et de distribution d'énergie électrique

6.2. Extensions, rénovations, adaptations ou changements de destination

Les constructions doivent être implantées en limite de voie ou d'emprise publique.

Des implantations différentes sont possibles dans le cas où la construction projetée est une extension, une rénovation, une adaptation ou un changement de destination d'une construction existante située en recul.

6.3. Piscines

L'implantation des piscines doit être effectuée de manière à ce que celles-ci ne soient pas visibles depuis les voies ou emprise publiques.

ARTICLE UAa 7 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La bande de constructibilité principale s'applique, à compter de la voie sur une profondeur de 20 mètres.

7.1 Constructions nouvelles

Dans la bande de constructibilité principale

Les constructions doivent être implantées d'une limite séparative latérale à l'autre.

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives arrière ou de fond de terrain. Ce retrait doit être au moins égal à 3 mètres.

Dans la bande de constructibilité secondaire

Les constructions doivent être implantées en retrait de toutes les limites séparatives. Ce retrait doit être au minimum de 3 mètres.

Sur l'intégralité du terrain, des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque l'une ou plusieurs des constructions situées sur les terrains contigus sont implantées en retrait des limites séparatives latérales, une implantation en harmonie avec l'une de ces constructions est admise.
- lorsque le terrain d'assiette du projet dispose d'un linéaire sur voie ou emprise publique supérieur ou égal à 15 mètres, un retrait par rapport à l'une des deux limites séparatives latérales peut être admis. Dans ce cas, ce retrait doit être au minimum de 3 mètres. Lorsque la construction est édifiée à l'alignement, la continuité visuelle du bâti doit être assurée en limite de voie ou d'emprise publique par des éléments de type murs, porches, portails...
- lorsqu'il existe une servitude de cour commune passée par acte authentique.
- Lorsque le projet concerne un ouvrage de transport et de distribution d'énergie électrique

7.2 Extensions, rénovations, adaptations ou changements de destination

Les règles sont identiques à celles des constructions nouvelles, à l'exception des cas suivants :

- les travaux d'extension, de rénovation, d'adaptation ou de changement de destination de constructions existantes à la date d'approbation du PLU (conseil municipal du 13/12/2012), implantées différemment, peuvent être conçus dans le prolongement des murs et dans le respect du retrait existant.

7.3 Piscines et annexes

Les piscines doivent être implantées en retrait de toutes les limites séparatives, d'au moins 3 mètres.

Les annexes doivent répondre aux mêmes règles que les constructions nouvelles, à l'exception des cas où celles-ci présentent une emprise au sol inférieure à 20m² et une hauteur de façade Hf inférieure ou égale à 3,50 mètres. Dans ce cas, l'implantation en limite séparative sur l'ensemble du terrain est autorisée.

ARTICLE UAa 8 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les dispositions ci-après visent l'implantation de plusieurs constructions sur une même unité

foncière.

Lorsque deux constructions édifiées sur un même terrain ne sont pas contiguës, la distance les séparant doit être au moins égale à la hauteur de façade Hf de la construction la plus élevée.

Cette distance peut être réduite de moitié dans le cas où les façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies.

Les constructions annexes d'une emprise au sol inférieure à 20m² et d'une hauteur de façade Hf inférieure ou égale à 3,50 mètres ne sont pas visées par cet article.

ARTICLE UAa 9 / EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE UAa 10 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Hauteur de façade

La hauteur de façade Hf est limitée à 9 mètres.

La hauteur des constructions pourra être augmentée d'un mètre lorsque la construction présente un rez-de-chaussée commercial.

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au sol naturel avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur de façade Hf des bâtiments annexes (constructions indépendantes non intégrées à la construction principale) ne peut excéder 3.50 mètres

10.2. Hauteur plafond

La hauteur plafond Hp des constructions est déterminée par l'application des règles de pentes de toitures fixées à l'article UAa 11.

Il n'est autorisé qu'un seul niveau habitable dans les combles.

10.3. Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique.

ARTICLE UAa 11 / ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Principes généraux

Conformément à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2 Constructions existantes : aménagement et restauration

11.2.1 Dispositions générales

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception

architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

11.2.2 Pour les bâtiments identifiés au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme et figurant aux documents graphiques :

La composition de la façade et l'organisation des ouvertures doivent être respectées.

L'agrandissement des ouvertures existantes est interdit, s'il dénature l'architecture des façades.

Les appuis, jambages, encadrements, linteaux et seuils des percements existants d'origine ou de qualité seront maintenus ou rétablis dans leurs matériaux, dimensions et traitements, moulurations et sculptures.

Les éléments de décor de toiture et de charpente apparente d'origine ou de qualité (zinguerie, épis de faîtage, lambrequins, rives, pannes et chevrons...) doivent être conservés et restaurés dans leurs matériaux, dimensions et traitements.

11.3 Constructions nouvelles

11.3.1 Aspect et volume

Le volume et l'aspect extérieur des constructions doivent concourir au confortement d'un front bâti structuré, tout en tenant compte des spécificités des constructions environnantes et des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet.

Les projets favorisant par leur architecture la mise en oeuvre des objectifs de haute qualité environnementale sont autorisés : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaire, etc... Leur intégration devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel ils s'insèrent.

11.3.2 Façades

Les façades donnant sur voie doivent être conçues, tant par les matériaux utilisés que par la conception des saillies, percements et soubassement, en harmonie avec les façades des constructions voisines si celles-ci présentent un intérêt architectural, urbain ou historique, afin de préserver le paysage urbain dans lequel s'insère le projet.

11.3.3 Toitures

Elles doivent être conçues en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant une harmonie de volumétrie avec les constructions voisines si elles présentent un intérêt architectural, historique ou urbain ou qu'elles contribuent à l'identité du centre-bourg.

Les toitures doivent être à deux pentes

Toitures à pente

Les toitures à pente doivent être couvertes en tuiles de pays, dites « tige de botte » ou tuiles d'aspect similaire ; elles seront de teinte claire ou mélangées, en harmonie avec les toits environnants. La pente de la couverture sera comprise entre 25% et 37%. Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux vérandas.

L'ardoise pourra être autorisée si le bâti environnant le justifie. Dans ce cas, la pente de la toiture sera comprise entre 49% et 100%.

Les toitures à pente doivent avoir leur faîtage disposé de manière à ce que le pignon ne donne pas sur la voie ou l'emprise publique. Les toitures en croupe devront demeurer l'exception ; elles seront tolérées si la longueur du faîtage représente au moins 3/5^{ème} de la longueur de la construction, ou si cette dernière se trouve à un angle de rue.

Les débordements de toiture en bas de pente sont limités à 0,20 mètres.

11.4 Clôtures (constructions existantes et nouvelles)

11.4.1 Dispositions générales

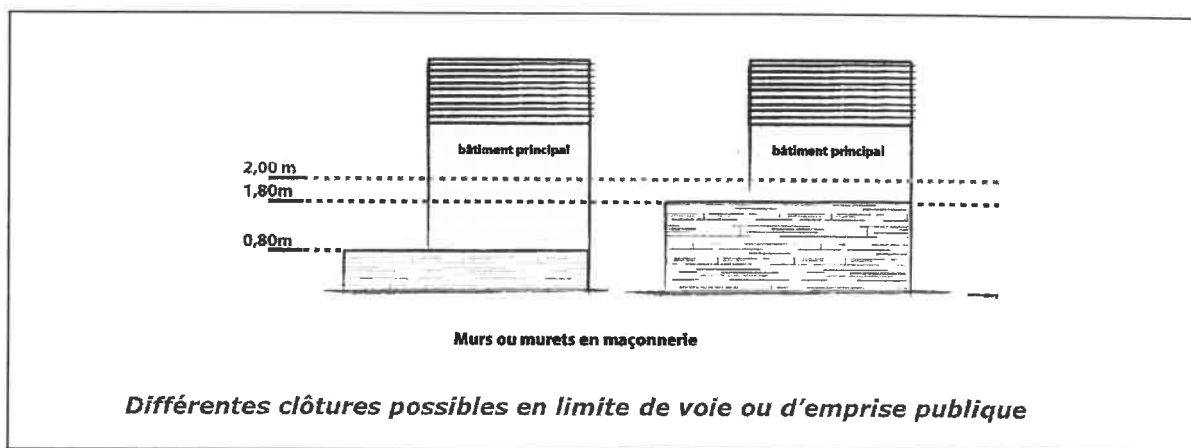
Les clôtures devront s'intégrer en harmonie avec l'environnement bâti ou végétal.

Les clôtures préfabriquées en plaques de béton ainsi que tout type de clôture non décrit ci-dessous sont interdites.

Les hauteurs définies ci-dessous peuvent être réduites pour des raisons de sécurité ou de visibilité.

11.4.2 En limite de voie ou d'emprise publique

La clôture sera réalisée en maçonnerie enduite sur les deux faces et peinte dans des tons en harmonie avec le bâtiment principal, ou en pierres de pays apparentes d'une hauteur comprise entre 0,80 et 1,80 mètres.

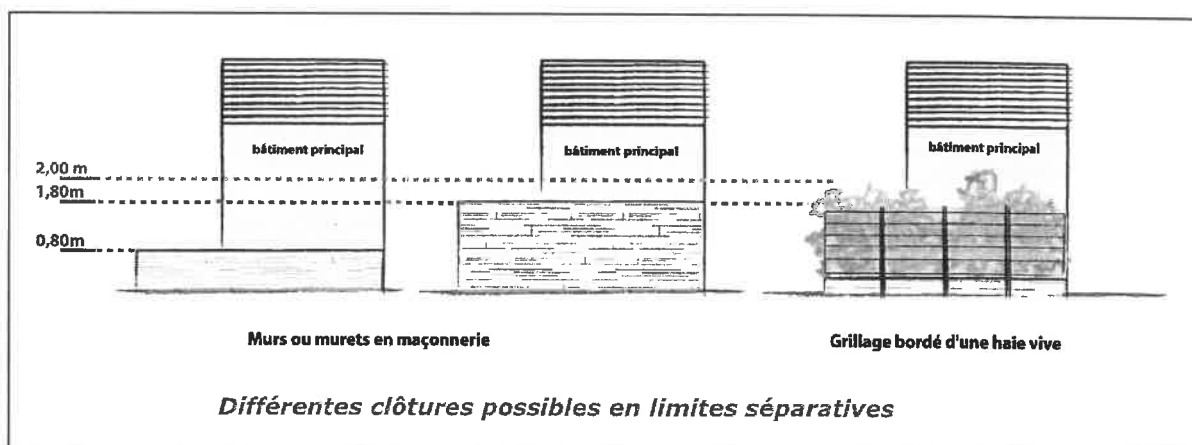


11.4.3 En limite séparative

Les clôtures seront réalisées soit :

- sous forme d'un mur ou d'un muret en maçonnerie enduite sur les deux faces et peinte dans des tons en harmonie avec le bâtiment principal, ou en pierres de pays apparentes d'une hauteur comprise entre 0,80 et 1,80 mètres.
- sous forme d'un grillage d'une hauteur maximale de 1.80 mètres doublée d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 2 mètres.

Les haies composées de conifères sont interdites sauf en limite séparative arrière ou de fond de terrain.



11.5 Dispositions diverses

11.5.1 Antennes et éléments techniques

Les éléments concourant au fonctionnement de l'immeuble, tels que, par exemple, les dispositifs de ventilation et / ou de climatisation, les locaux techniques d'ascenseurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction.

Les éléments de superstructure technique (cheminées et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires) implantés en toiture doivent y être intégrés.

Les antennes et les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions, sauf impossibilité technique.

11.5.2 Locaux annexes et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale de la ou des constructions et de leurs espaces extérieurs.

Toutes les constructions doivent être traitées avec le même soin et dans un souci d'harmonie entre elles.

ARTICLE UAa / 12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 Exigences pour les véhicules motorisés

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre résultant de l'application des normes ci-dessous doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet, en dehors des voies ouvertes à la circulation, hormis impossibilité technique justifiée.

12.1.1 Normes

Les exigences en matière de stationnement diffèrent en fonction de l'usage des constructions. En fonction de leur destination, les opérations devront répondre aux normes suivantes :

Destination projetée Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	Nombre de places requises
Logement individuel	2 places par logement, le garage étant compté pour une place.
Logement collectif	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher.
Logement locatif social	1 place par logement.
Hébergement hôtelier	1 place par chambre.
Bureau	2 places de stationnement pour les bureaux de moins de 100m ² . Une place supplémentaire par tranche de 50m ² supplémentaire.
Commerce inférieur à 100 m ² de surface de vente	2 places de stationnement

Destination projetée Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	Nombre de places requises
Commerce supérieur à 100 m ² de surface de vente	1 place supplémentaire par tranche de 50m ² de surface de vente
Artisanat et industrie	1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher
Entrepôt	1 place par tranche de 300 m ² de surface de plancher
Services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : ○ de leur nature ; ○ du taux et du rythme de leur fréquentation ; ○ de leur situation géographique au regard de leur desserte et des parcs publics de stationnement existants à proximité.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher ou surface de vente), la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète. Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur pour toute tranche non complète.

Les constructeurs sont par ailleurs tenus de réaliser des places de stationnement adaptées aux besoins particuliers des **personnes à mobilité réduite** :

- en matière d'habitation et de commerces, 5% des places de stationnement devront être aménagées pour les personnes à mobilité réduite, avec au minimum une place pour les opérations de plus de 5 logements.
- en matière de locaux de travail, une place devra être adaptée par tranche de 50 places réalisées.

Chacune de ces places devra avoir une largeur de 2,50 m, augmentée d'une bande latérale de 0,80 m située en dehors des voies de circulation et raccordée directement avec un cheminement piéton.

12.1.2 Modalités de réalisation

Les dimensions minimales à prévoir par place sont de 2,30 m par 4,80 m, accès non compris.

Les stationnements à l'air libre doivent faire l'objet d'un traitement paysager intégrant les déplacements piétons.

Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra favoriser l'infiltration des eaux pluviales (sauf pour les zones de circulation et le stationnement sur ouvrage bâti).

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur du terrain d'assiette du projet, et ne présenter qu'un seul accès sur la voie ouverte au public.

12.1.3 Dispositions particulières

En cas de travaux sur les constructions existantes :

- s'il y a changement de destination, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination sont exigées.
- s'il n'y a pas de changement de destination, il n'est fait obligation de réaliser les places de stationnement que pour le surcroît de logements ou de surface de plancher créés.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain ou dans son environnement immédiat le nombre de places nécessaire au stationnement des véhicules automobiles, il pourra être fait application des dispositions de l'article L.123-1-12 du code de l'urbanisme.

12.2 Exigences pour le stationnement des deux-roues non motorisés

Pour toute nouvelle opération d'aménagement d'ensemble, des places de stationnement couvertes et accessibles doivent être réalisées pour les deux roues non motorisés. Il est exigé une surface minimale de 1 m² par logement (pour les constructions de plus de 5 logements), et par tranche de 50m² de surface de plancher pour les constructions à destination de : commerce (à partir de 300 m² de surface de vente), bureaux, hébergement hôtelier. Pour les services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places à réaliser est à estimer en fonction des mêmes critères que pour le stationnement des véhicules motorisés.

ARTICLE UAa 13 / ESPACES VEGETALISES, ESPACES BOISES CLASSES ET PATRIMOINE VEGETAL

13.1 Espaces végétalisés

Les espaces non bâtis devront être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques.

13.1.1 Règle quantitative

Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres de haute tige à raison d'un sujet pour 4 places.

Les essences de pays devront être privilégiées dans le choix des essences plantées.

Pour les unités foncières inférieures à 500m², la surface végétalisée n'est pas réglementée.

Pour les unités foncières supérieures à 500 m², la surface végétalisée doit être au moins égale à 20% de l'unité foncière. Dans le cas d'opérations d'ensemble comprenant plusieurs lots, la surface végétalisée à réaliser s'applique à chacun des lots et non à l'échelle de l'opération.

En cas d'impossibilité technique ou en cas de projet de réhabilitation, les normes ci-dessus ne s'appliquent pas.

13.1.2 Modalités d'application

Ne sont pas comptabilisés parmi les espaces végétalisés visés ci-dessus :

- Les aires de stationnement imperméabilisées, les surfaces de circulation automobile imperméabilisées, les cheminements piétons imperméabilisés.

En revanche, sont comptabilisés :

- Les aires de stationnement, les surfaces de circulation automobile et les cheminements piétons conçus de manière à maintenir la perméabilité du sol.
- Les aires de jeux.
- Les espaces plantés en pleine terre (pelouse, massif, arbres...).

13.1.3 Règle qualitative

Les choix d'essences et de végétaux sur les espaces libres se fera notamment en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants.

Les projets de constructions doivent être étudiés dans le sens d'une conservation des plantations existantes ou du remplacement de celles supprimées.

13.2 Espaces boisés classés et patrimoine végétal

13.2.1 Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

13.2.2 Patrimoine végétal

Les haies, éléments ponctuels ou ensembles d'intérêt paysager, identifiés au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques, doivent être préservés.

Les constructions, installations, aménagements et travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément d'intérêt paysager identifié au titre de l'article L 123-1-5 7° et repéré aux documents graphiques doivent être précédés d'une déclaration préalable. Pour être autorisé, le projet devra revêtir un caractère impératif, la conservation des éléments identifiés devant être la première solution recherchée.

Une modification partielle d'un ensemble peut être admise dès lors que l'unité de l'espace n'est pas compromise.

ARTICLE UAa 14 / COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 6, 7, 8, 10 et 13.

III – MODIFICATION DES PIECES DU PLU

III.4 EXTRAIT DU REGLEMENT MODIFIE DE LA ZONE UAa

III.4.1 - ARTICLE UAa 6

A l'article UAa 6, il est inséré la disposition suivante :

6.4 Services publics ou d'intérêt collectif

L'implantation des équipements publics, des locaux ou des bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, doit être effectuée dans une bande comprise entre la limite de voie ou d'emprise publique et un recul maximum de 15 mètres, dès lors qu'une partie de la construction est implantée en limite de voie ou d'emprise publique.

III.4.2 - ARTICLE UAa 7

A l'article UAa 7, il est inséré la disposition suivante :

7.4 Services publics ou d'intérêt collectif

L'implantation des équipements publics, des locaux ou des bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, doit être effectuée soit d'une limite séparative latérale à l'autre soit en retrait par rapport à une ou aux deux limites séparatives latérales.

Le retrait par rapport aux limites séparatives latérales, lorsqu'il existe, doit être au moins égal à 3 mètres.

L'implantation des équipements publics, des locaux ou des bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, doit être effectuée soit en limite séparative arrière ou de fond de terrain soit en retrait au moins égal à 3 mètres.

III.4.3 - ARTICLE UAa 8

A l'article UAa 8, il est inséré la disposition suivante :

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, aux locaux ou aux bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, implantés sur la même unité foncière.

III.4.4 - ARTICLE UAa 10

A l'article UAa 10.1, il est inséré la disposition suivante :

La hauteur de façade Hf des équipements publics, des locaux ou des bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés est limitée à 10 mètres, mesurée à la corniche ou à la ligne de l'égout, dans le cas d'un toit en pente, et à 11 mètres, mesurée à l'acrotère, dans le cas d'une toiture-terrasse.

III.4.5 - ARTICLE UAa 11

A l'article UAa 11.3.3, il est inséré la disposition suivante :

Pour les équipements publics, les locaux ou les bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, les toitures peuvent être à pente ou en toit terrasse. Les toitures-terrasses devront être traitées avec des matériaux de revêtement autres qu'une simple protection d'étanchéité. Des revêtements de type jardins (dallage, gazon, plantations...) seront privilégiés. La surface résiduelle sera traitée de préférence en teinte claire non réfléchissante.

III.4.6 - ARTICLE UAa 13

A l'article UAa 13.1.1, après l'alinéa "*Pour les unités foncières supérieures à 500 m², la surface végétalisée doit être au moins égale à 20% de l'unité foncière. Dans le cas d'opérations d'ensemble comprenant plusieurs lots, la surface végétalisée à réaliser s'applique à chacun des lots et non à l'échelle de l'opération*", il est inséré la disposition suivante :

Pour les équipements publics, les locaux ou les bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, s'implantant sur une unité foncière supérieure à 500 m², la surface végétalisée doit être au moins égale à 10% de l'unité foncière.