

CHAPITRE 1 : ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE (extrait du rapport de présentation)

« La zone UA correspond au centre-bourg de la commune : centralité historique qui regroupe commerces, services et équipements. C'est une zone urbaine destinée à accueillir les constructions à usage d'habitat, les activités tertiaires, de services, d'artisanat sous conditions, les commerces ainsi que les équipements.

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) est définie sur la zone UA.

La zone UA est concernée par la présence de zones humides.

La zone UA est couverte par des secteurs « **pr1** » (repérés aux documents graphiques n°4-2-1 à 4-2-4) soumis à dispositions particulières et correspondant au **périmètre de protection rapproché du captage du Puits du Marais de Chirens** destiné à l'alimentation en eau potable de la Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais (CAPV).

La zone UA est concernée par l'existence de risques naturels qui justifie que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature.

Il est également rappelé que, par principe, toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites, sont autorisées. ».

Article UA. 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Article UA. 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Article UA. 3 : Accès et voiries

Article UA. 4 : Desserte par les réseaux

Article UA. 5 : Superficie minimale des terrains

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

Article UA. 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Article UA. 9 : Emprise au sol des constructions

Article UA. 10 : Hauteur maximale des constructions

Article UA. 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Article UA. 12 : Stationnement

Article UA. 13 : Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

Article UA. 14 : Coefficient d'occupation du sol

Article UA. 15 : Performances énergétiques et environnementales

Article UA. 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Article UA. 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans tous les secteurs :

- L'aménagement de terrains pour le camping ou le caravanning,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées aux entrepôts,
- Les constructions et installations à usage agricole ou forestière,
- Les dépôts de ferraille, de matériaux divers et déchets,
- **Dans le secteur de l'OAP « Cœur de Village » identifié sur les documents graphiques 4-2-1 à 4-2-4, les constructions non autorisées à l'article UA2 sont interdites aussi longtemps que la CAPV n'a pas réalisé les travaux de la station d'épuration de Charavines.**

Par ailleurs, dans le périmètre des zones humides reporté sur les documents graphiques n°4-2-1 à n°4-2-4 du PLU sont interdites :

- toutes constructions, occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au fonctionnement biologique, hydrologique et au maintien de la zone humide,
- les clôtures non perméables compromettant la circulation de la faune.

Dans les secteurs situés dans la zone de protection de captage, sont interdites toutes occupations et utilisations du sol, à l'exception des constructions et installations nécessaires à la protection du captage.

Pour information :

- Dans les secteurs « pr1 » (périmètre rapproché) correspondant au périmètre de captage du Puits du Marais de Chirens et repérés au document graphique n°4-2-4 : se référer à l'arrêté préfectoral n°99/1107 en date du 12 février 1999.

De plus dans les secteurs soumis à la carte d'aléas identifiés au document graphique n°4-2-6 :

Dans les secteurs indicés « FI », sont interdits :

- Toute construction nouvelle non autorisée à l'article UA2,
- Tous travaux sur les constructions existantes non autorisés à l'article UA2.

Article UA. 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- **Pour les éléments du patrimoine bâti** de la commune à préserver et repérés aux documents graphiques n°4-2-1, n°4-2-2, n°4-2-3 et n°4-2-5 du PLU, ils sont soumis au permis de démolir. Ces éléments sont à préserver, à requalifier ou à mettre en valeur dans les conditions définies à l'article UA11,
- **Dans le secteur de l'OAP « Cœur de Village » identifié sur les documents graphiques 4-2-1 à 4-2-4**, les constructions et installations ayant pour objet l'adaptation, la réfection ou l'extension limitées des constructions existantes d'une superficie inférieure à 50 m² de surface de plancher aussi longtemps que la CAPV n'a pas réalisé les travaux de la station d'épuration de Charavines.
- **Pour les opérations situées dans les secteurs délimités sur les documents graphiques du PLU n°4-2-1 à n°4-2-4, au titre de l'article L.123-1-5-16°** du Code de l'Urbanisme, les constructions à usage d'habitation à condition que :
 - En cas de réalisation d'un programme de 30 logements minimum, 20% du programme au minimum sera affecté à la réalisation de logements locatifs sociaux aidés par l'Etat tel que défini sur les documents du règlement graphique.
 - Ce pourcentage s'applique :
 - aux mètres carrés de surface de plancher, y compris la surface de plancher existante.
 - soit à chaque autorisation d'urbanisme, soit aux opérations d'ensemble. En cas d'opérations mixtes, ils ne s'appliquent qu'à la part de surface de plancher consacrée à l'habitation.

Dans les secteurs situés dans la zone de protection des captages, sont autorisées et réglementées certaines occupations et utilisations du sol : dans les secteurs « pr1 » (périmètre rapproché) correspondant au périmètre de captage du Puits du Marais de Chirens et repérés au document graphique n°4-2-4 : se référer à l'arrêté préfectoral n°99/1107 en date du 12 février 1999.

De plus, dans les secteurs soumis à la carte d'aléas identifiés au document graphique 4-2-4 :

Dans les secteurs indicés « FI », sont autorisés sous conditions :

- sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée, les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures ;
- les changements de destination sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des personnes exposées ;
- sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens :
 - les extensions limitées inférieures à 20m² nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité ;

- la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite.
- sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée,
 - les abris même fermés, les annexes et extensions des bâtiments d'habitation sur les façades non exposées aux risques, à condition que leur surface soit inférieure à 20m² ;
 - les bassins et piscines non couvertes et liées à des habitations existantes.
- les constructions, les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone, les infrastructures (notamment les infrastructures de transports, de fluides, les ouvrages de dépollution), les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;
- tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques, notamment ceux autorisés au titre de la Loi sur l'Eau (ou valant Loi sur l'Eau), et ceux réalisés dans le cadre d'un projet global d'aménagement et de protection contre les inondations ;
- les hangars non clos assurant une parfaite transparence hydraulique, dès lors qu'ils sont destinés à protéger une activité existante et sous réserve que les piliers de support soient conçus pour résister aux affouillements, terrassements, érosions et chocs d'embâcles éventuels.

Dans les secteurs indicés « fi1 » et « fv », sont autorisés sous conditions :

- les travaux sur les constructions existantes à condition qu'ils soient sans effet sur l'aggravation du risque et à condition d'obturer les ouvertures situées à moins de 0,50m environ au-dessus du terrain naturel ;
- les constructions nouvelles à condition que le niveau habitable ou utilisable soit surélevé d'une hauteur de l'ordre de 0,50m environ au-dessus du terrain naturel.

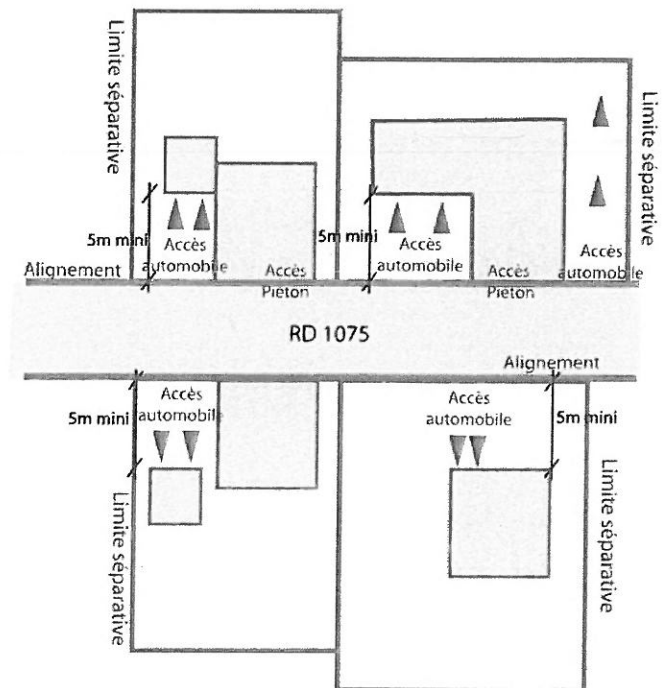
Article UA. 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques

Sauf indication contraire portée aux documents graphiques n°4-2-1 à 4-2-4 les voies existantes conservent leur emprise actuelle.

1 - Accès

- Les caractéristiques des accès doivent :
 - permettre de satisfaire aux conditions normales de desserte des constructions,
 - permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte telles que défense contre l'incendie, protection civile, brancardage et sécurité publique.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- En cas de division parcellaire, et sauf impossibilité liée à la configuration de l'unité foncière, un accès commun entre les lots issus de la division devra être réalisé.

- Pour des raisons de sécurité, le long de la RD 1075, les accès automobiles se situeront à au moins 5 mètres de la limite de l'emprise publique.



2 - Voirie

Pour des raisons de sécurité, les voies doivent présenter une largeur minimale de 3 mètres.

3 - Dispositions particulières

- Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Article UA. 4 : Desserte par les réseaux

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée obligatoirement au réseau public d'alimentation en eau potable suivant le règlement applicable à Chirens.

2 - Assainissement

La compétence assainissement **des eaux usées** est de la responsabilité de la Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais, à laquelle la commune de Chirens est rattachée.

La compétence assainissement **des eaux pluviales** est de la responsabilité de la commune.

2-1 - Eaux usées domestiques

La zone UA est totalement desservie par l'assainissement collectif

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation, dans la mesure où la parcelle est desservie par le réseau.

Ce branchement respectera le règlement d'assainissement collectif en vigueur.

Le système d'assainissement est de type séparatif, seules les eaux usées seront acceptées dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux pluviales, les eaux de pompes à chaleur, les eaux de vidange de piscine seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales. En cas d'absence de réseaux d'eaux pluviales, les vidanges de piscines doivent être récupérées en citerne, puis évacuées par une entreprise spécialisée.

2-2 - Eaux usées non domestiques

Le raccordement des établissements produisant des eaux usées non domestiques ou assimilées domestiques au réseau public d'assainissement n'est pas obligatoire. Le raccordement de ces établissements et le déversement de ces eaux usées se feront selon la réglementation en vigueur (notamment les articles L.1331-7-1 et L.1331-10 du Code de la Santé Publique) et les prescriptions du règlement d'assainissement collectif.

Les eaux non polluées (eaux de refroidissement de climatisation, eaux de pompes à chaleur etc.) seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales, selon les dispositions du paragraphe « Eaux pluviales » du présent règlement.

2-3 - Eaux pluviales

Définition

« On entend par eaux pluviales les eaux issues des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux celles provenant d'arrosage et de lavage des jardins, des voies publiques ou privées et des cours d'immeubles, des fontaines, les eaux de vidange des piscines, les eaux de climatisation... dans la mesure où leurs caractéristiques sont compatibles avec le milieu récepteur. »

Règle générale

Les eaux pluviales doivent être gérées par infiltration sur le terrain de la construction (bassins de retenue à ciel ouvert et paysagés, aires de stationnement inondables, terrasses et toitures végétalisées, etc.). En cas d'impossibilité technique avérée, ces eaux pourront être évacuées vers un réseau de chantourne en transitant si possible par un système de rétention dont le dispositif sera dimensionné en fonction de la surface étanchée et du débit de fuite autorisé.

Sauf dérogations présentées dans le règlement d'assainissement Intercommunal de la Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais, le déversement des eaux pluviales est interdit dans le réseau d'assainissement.

3 - Réseau d'électricité

Les raccordements au réseau public d'électricité seront obligatoirement enterrés.

Article UA. 5 : Superficie minimale des terrains

Sans objet

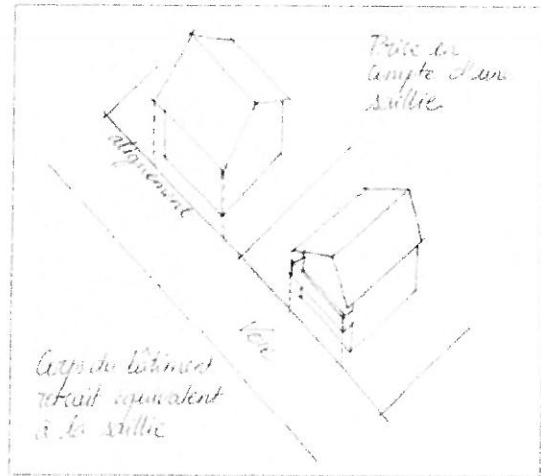
Article UA. 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Cette disposition ne s'applique pas pour les voies privées.

1 - Définitions

Champ d'application : les règles d'implantations mentionnées à l'article 6 s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques. L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et à l'alignement des voies existantes ou à créer.

Limite d'application de la règle : les règles d'alignement s'appliquent en tout point du bâtiment.



2 - Règles générales

- Les constructions doivent être implantées :
 - soit à l'alignement,
 - soit en retrait de l'alignement. Si les constructions s'implantent en retrait, celui-ci sera d'au minimum 5 mètres. **Figure 1**

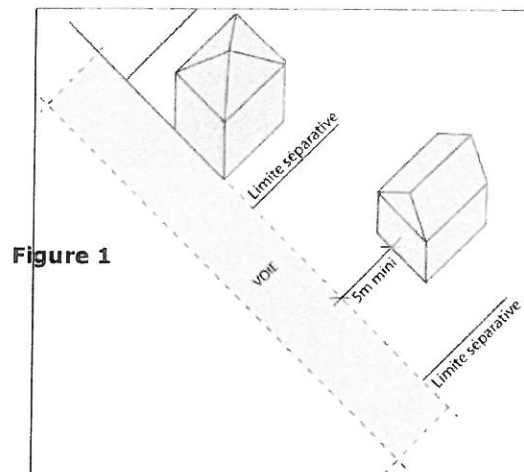


Figure 1

- Les constructions doivent respecter une distance d'implantation par rapport à l'alignement opposé au moins égale à la hauteur du bâtiment projeté moins 2 m ($H \leq L + 2$ m). **Figure 2**

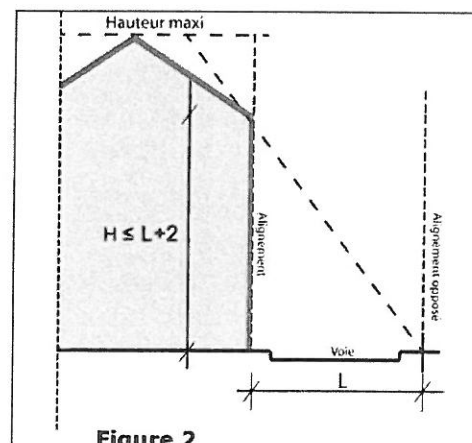


Figure 2

3 - Dispositions particulières

- Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.
- Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques et infrastructures d'intérêt général.

Article UA. 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les voies privées sont considérées comme des limites séparatives pour l'application de cet article.

1 - Définitions

Champ d'application : les règles d'implantations mentionnées à l'article 7 régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des parcelles.

Limite d'application de la règle : les règles d'implantation s'appliquent en tout point du bâtiment.

2 - Règles générales :

Figures 4 et 5 – Coupes C1/C2

Les constructions doivent être implantées :

- Soit sur une limite séparative ;
- Soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre la limite séparative considérée et tout point du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 2 mètres ($L \geq H/2$ avec 2 m. mini.)

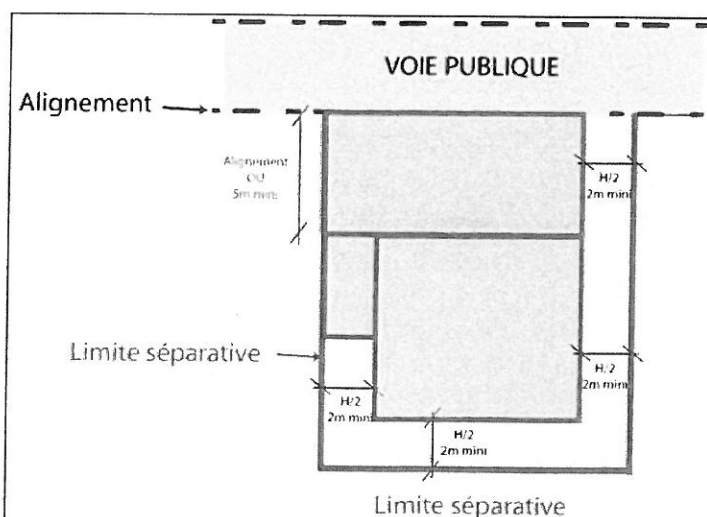
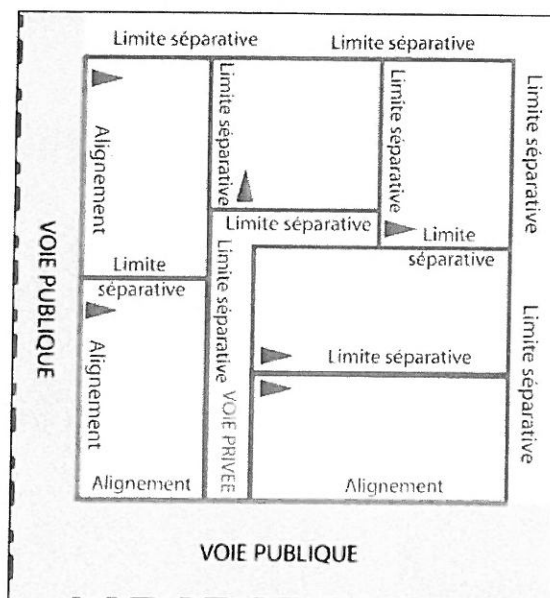
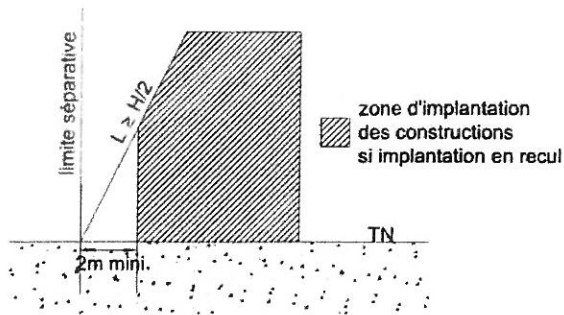


Figure 4 :
illustration en plan
des articles 6 et
7 : règles
générales

Illustration des règles ci-dessus sous forme de coupes :

Coupe C1 :

Lorsque les constructions ne s'implantent pas sur limite



Coupe C2 :

Lorsque les constructions s'implantent sur limite sans condition de hauteur

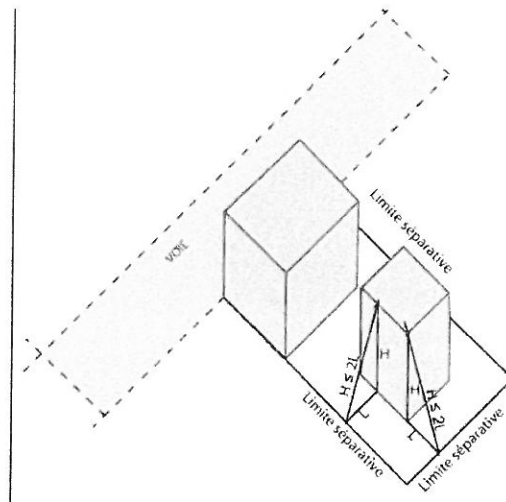
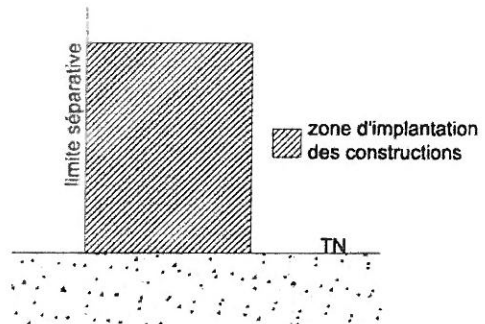


Figure 5

3 - Dispositions particulières

- Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

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

Sans objet.

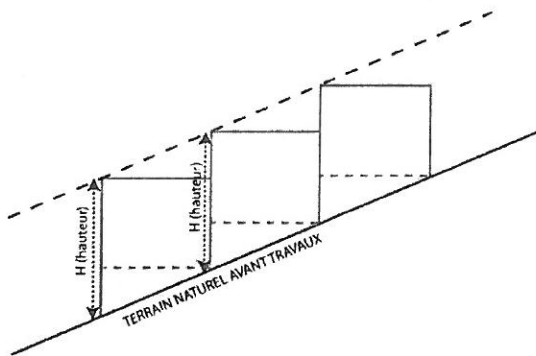
Article UA. 9 : Emprise au sol des constructions

- **Dans les secteurs non soumis à la carte d'aléas**, il n'est pas édicté de règles particulières.
- **Dans les secteurs soumis à la carte d'aléas identifiés au document graphique n°4-2-6 :**
Dans les secteurs indicés « fi1 » : l'emprise au sol des constructions, ne doit pas excéder **50%** de la surface de l'assiette foncière support du permis de construire sauf en cas de réhabilitation de constructions existantes dans leur volume.

Article UA. 10 : Hauteur maximale des constructions

1 - Définitions

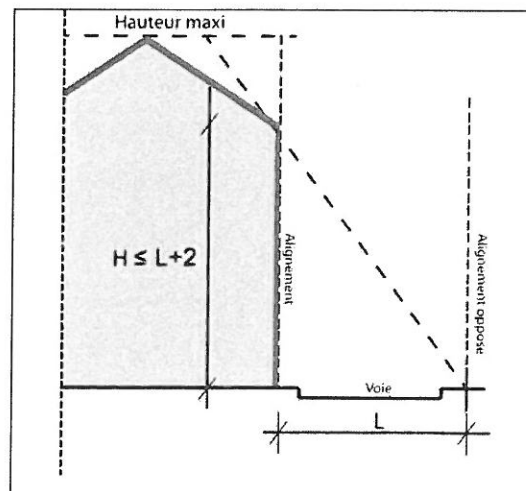
- La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel avant travaux au droit de chaque point du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
- Au-dessus des limites fixées, seuls peuvent être réalisés des ouvrages indispensables à la construction et de faible emprise, tels que les souches de cheminées et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, les garde-corps ou acrotères transparents ou à claire-voie.
- Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis.
- Illustration de l'interprétation du TN sur un terrain en pente :



2 - Hauteurs relatives

2-1 - Par rapport aux voies

- La différence de niveaux entre tout point de la construction et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points augmentée de 2 mètres ($H \leq L+2$) **Figure 2**.



- Toutefois, lorsque la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la façade édifiée sur la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que la façade édifiée sur la voie la plus large et ceci sur une profondeur de 15 mètres à partir de l'alignement ou de la marge de recul de la voie la plus large. **Figure 6**

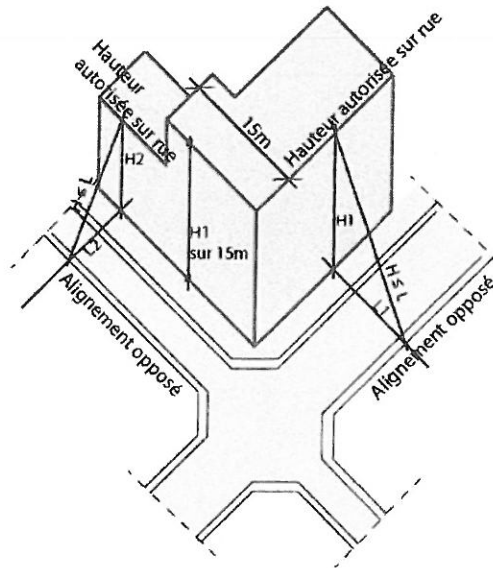


Figure 6

2-2 - Par rapport aux limites séparatives

A moins que la construction ne jouxte la limite parcellaire, la différence d'altitude entre tout point de la construction et tout point d'une limite séparative ne doit pas excéder le double de la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq 2L$) **Figure 5**

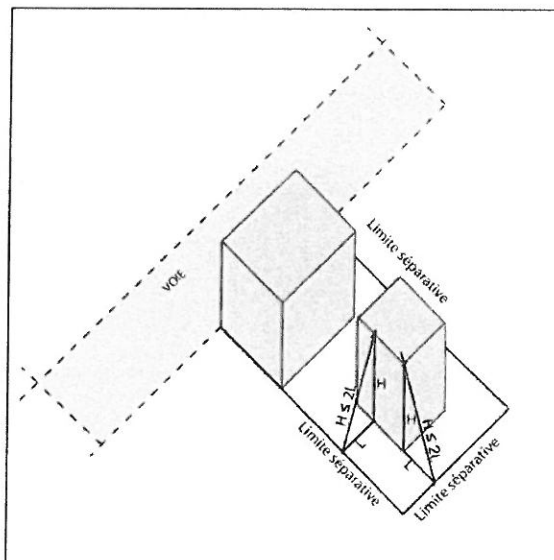


Figure 5

3 - Hauteurs maximales

- La hauteur maximale des constructions est fixée à **14 mètres** au faîtiage et **12 mètres** à l'acrotère.

4 - Dispositions particulières

- Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Article UA. 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1 - Dispositions générales

L'article R111-21 du Code de l'Urbanisme reste applicable.

Pour information : La commune a délibéré favorablement pour s'attacher les services d'un architecte conseil du CAUE. Il est souhaitable de le consulter le plus tôt possible dans l'avancement du projet. La commune se réserve le droit de soumettre systématiquement tous les projets à l'architecte conseil.

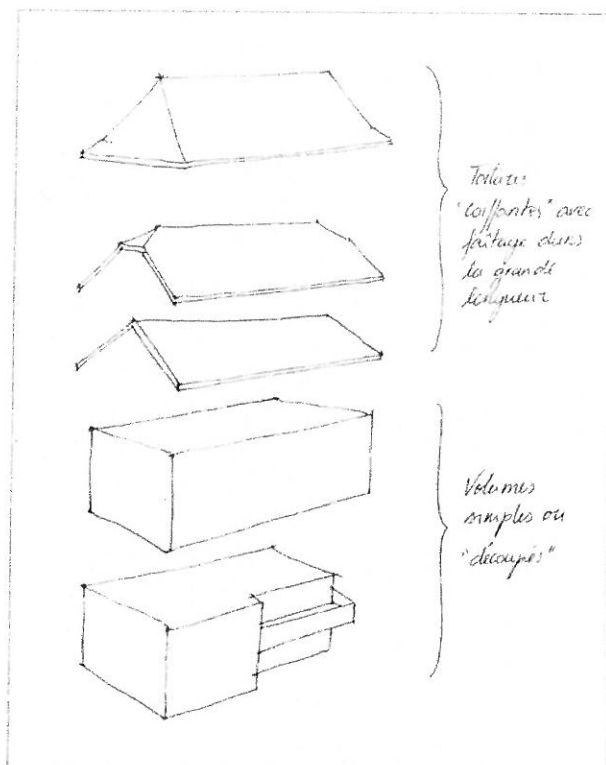
- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, moellons, briques creuses,... ne peuvent être employés à nu en parement extérieur des constructions.
- Les teintes des matériaux se référeront au nuancier disponible en mairie.

2 - Implantation

Les constructions s'implanteront parallèles ou perpendiculaires à la voie principale d'accès au terrain.

3 - Volumes

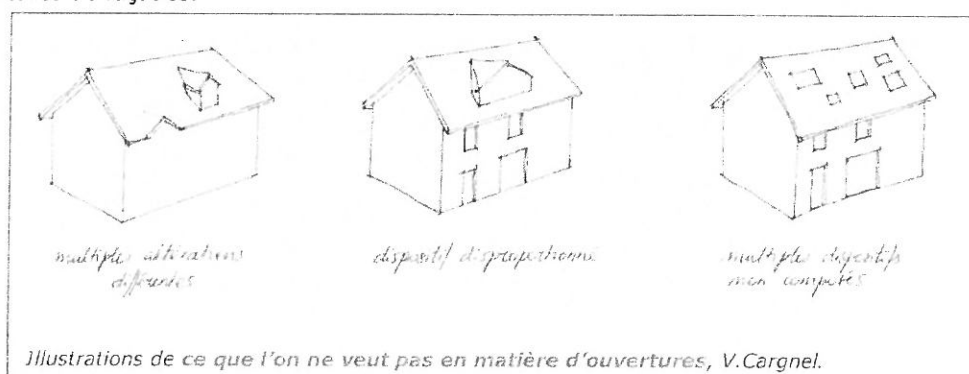
- Des volumes simples seront privilégiés, de caractéristiques et de dimensions se rapprochant de l'architecture traditionnelle.
- Les aménagements de l'étage seront prévus préférentiellement toute-hauteur afin d'éviter les percements et verrues de toit. Les effets excessifs par rapport à l'ampleur de la construction, sont à proscrire.



4 - Toitures

- En cas de toiture à pans, la toiture du corps principal du bâtiment devra comporter deux pans au minimum, avec une pente supérieure à 50%. Dans le tissu ancien où le corps de rue doit préserver les horizontales sur voirie, les faitages seront obligatoirement orientés parallèlement à la voirie.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions de moins de 10m² de surface de plancher.

- Le couronnement des immeubles devra toujours être traité de manière à intégrer harmonieusement les éléments de superstructure tels que souche de cheminée et de ventilation, cages d'ascenseur et d'accès aux toitures, locaux techniques, panneaux solaires, etc.
- Dans le cas de toitures à pans, les dépassées de toiture sont obligatoires sur l'ensemble de la toiture. Elles seront d'au moins 0,60 m mesuré horizontalement depuis le nu extérieur de chaque mur sauf en cas de constructions accolées. Les toitures doivent couvrir l'intégralité des éléments bâtis ou adjacents aux volumes sans induire de saillie spécifique (balcon, escalier...).
- Dans le cas de réalisation de toitures terrasses, des revêtements de type jardins (dallage, gazon, plantations ...) seront privilégiés sauf en cas d'implantation de panneaux solaires. Les toitures terrasses non végétalisées ne sont autorisées que dans la limite de 15% maximum de la surface au sol du bâtiment et à condition qu'elles constituent un élément architectural de liaison entre des corps de bâtiments principaux.
- **Dispositions spécifiques en matière d'ouvertures :** Jacobines, outeaux, chiens assis et châssis de toit de type «Vélux » ou similaire : les choix architecturaux nécessitant de multiples altérations au caractère plan des pans de toiture doivent être écartés. Les dimensions de ces altérations seront proportionnées à la taille du toit et des autres ouvertures de façades.



5- Couvertures

- L'insertion de panneaux solaires ou photovoltaïques ou toute autre solution technique est autorisée sous réserve que ceux-ci soient en cohérence avec l'architecture.
- En outre, les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) doivent s'intégrer harmonieusement à la toiture en proportion et en hauteur notamment. Une fiche conseil est disponible en mairie.

6 - Façades

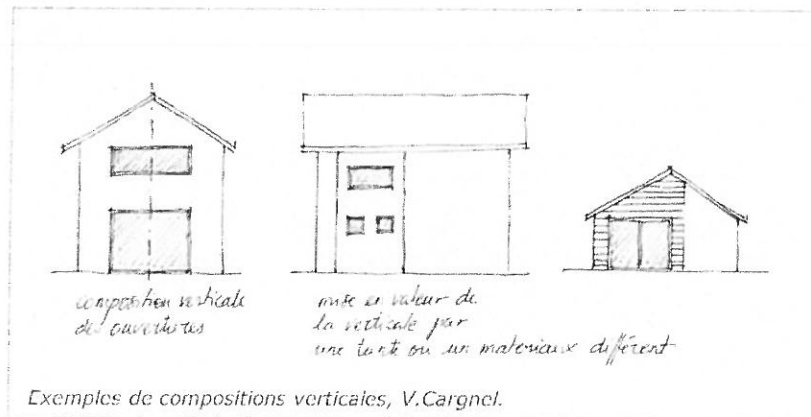
- Les éléments d'architecture non issus de l'architecture locale traditionnelle (tels que frontons, colonnes, chapiteaux, etc.) sont interdits ;
- L'homogénéité du front de rue et l'aspect architectural de la zone sont à privilégier ;
- La nature des enduits sera grattée ou frottée.

7 - Ouvertures et menuiseries

- Une harmonie des teintes, des matériaux et des ouvertures est obligatoire sur la totalité de la construction (entrée, garage, volet, fenêtre, rive). La dimension des ouvertures principales du bâtiment sera obligatoirement rectangulaire, plus haute que large. Cette prescription

n'interdit pas la réalisation de portes de garages, de vasistas, d'ouvertures techniques sur les parties annexes d'autres formes.

- D'autres formes d'ouvertures peuvent être autorisées à condition qu'elles s'inscrivent dans une composition verticale.



8 - Abords des constructions

8-1 - Mouvements de terre

- Les mouvements de terre créant un relief artificiel ne sont autorisés que s'ils répondent à un impératif technique (+ traitement végétalisé à ajouter). Il en est de même pour les murs de soutènement qui doivent s'intégrer avec l'environnement naturel ou urbain.

8-2 - Clôtures et portails

Pour information : La commune a délibéré favorablement pour soumettre l'édification de clôture sur l'ensemble du territoire communal à une déclaration préalable en application de l'article R421-12 du Code de l'Urbanisme.

- Les clôtures ajourées, doublées de plantations seront préférées aux clôtures pleines. Pour les clôtures végétales, les essences locales seront à privilégier.
- La mise en place de clôtures grillagées toute hauteur sur les espaces publics ou sur l'alignement des voies entrant dans le champ d'application de l'article 6, est interdite.
- Les murs et murets, notamment ceux édifiés en bordure d'espace public ou des voies entrant dans le champ d'application de l'article 6, doivent être traités soit en matériaux naturels (béton, pierre, ...), soit comme la façade principale de la construction ou de son soubassement.
- Les parties pleines (murs, murs-bahuts) des clôtures doivent avoir une hauteur maximum de 1.00 mètre, exclusion faite d'une éventuelle continuité urbaine ou reconstitution des murs existants.
- La hauteur totale du dispositif de clôture ne doit pas excéder 2,00 mètres.
- Les portails et portillons seront aussi simples que possible et en harmonie avec les constructions et les éventuelles clôtures.

9 – Éléments du patrimoine bâti repérés aux documents graphiques du PLU

L'ensemble des éléments du patrimoine bâti de la commune à préserver est repéré aux documents graphiques n°4-2-1, 4-2-2, 4-2-3 et 4-2-5 du PLU. Sont distingués des constructions ou ensembles bâtis à protéger.

Les constructions identifiées aux documents graphiques du PLU sont soumises au permis de démolir. La démolition ne pourra être autorisée que si l'état de la construction et la qualité du projet le justifient. Les transformations seront autorisées dans l'optique, soit de restituer des dispositions architecturales originelles du bâtiment, lorsqu'elles sont connues, soit de recomposer les façades et volumes. Les réhabilitations et modifications doivent contribuer à la mise en valeur du bâtiment, maintenir ou restituer l'esprit de son architecture originelle. Elles doivent être faites dans le respect des spécificités architecturales originelles de la construction existante : maintien des formes, pentes et couvertures des toitures, maintien des lucarnes traditionnelles, remplacement ou création à l'identique, maintien des proportions des percements en façade, maintien du rapport pleins / vides, conservation des enduits de façades....

Les murs anciens ou vestiges des remparts repérés aux documents graphiques du PLU devront être maintenus sur 80% de leur linéaire au minimum, ou restaurés dans leur aspect original, sauf considération technique et / ou de sécurité dûment justifiée.

10 – Dans les secteurs soumis à la carte d'aléas identifiés au document graphique n°4-2-6 :

Dans les secteurs indicés « fv » :

- Les accès aux constructions se feront par l'aval du bâtiment. En cas d'impossibilité technique, ils seront réalisés de manière à éviter toute concentration des eaux en direction des ouvertures de la construction.

Article UA. 12 : Stationnement

1 - Généralités

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur le tènement foncier du permis de construire.
- Les normes à prendre en compte sont définies ci-après par destination. Elles sont cumulatives en cas de juxtaposition ou d'imbrication de destinations.
- Les normes définies ci-après ne s'appliquent pas à la surface de plancher existante avant travaux ; elles ne s'appliquent qu'à la surface de plancher créée.
- Le nombre de places à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche ; l'entier et demi sera arrondi à l'entier inférieur.

2 - Quantités requises

Destination	Quantités requises
Habitations	1 place minimum par tranche de 75 m ² de surface de plancher, sauf pour les logements locatifs sociaux pour lesquels il est exigé 1 place maximum par logement. En dessus de 200m ² de surface de plancher, 30% des places doivent être couvertes (cette règle ne s'appliquant pas pour les logements locatifs sociaux)
Hébergements hôteliers	1 place minimum pour 100m ² de surface de plancher
Artisanat	1 place minimum par tranche de 100m ² de surface de plancher
Commerces	1 place minimum par tranche de 50 m ² de surface de plancher

Article UA. 13 : Espaces libres et plantations

1 - Généralités

- Tous les espaces qui ne seront pas bâtis et utilisés pour les circulations ou les stationnements doivent être végétalisés et les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

2 - Quantités requises

- Tout espace destiné aux stationnements doit être planté à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement extérieures créées. Les plantations doivent être regroupées, de préférence, en bosquets.

Article UA. 14 : Coefficient d'occupation du sol

Sans objet

Article UA. 15 : Performances énergétiques et environnementales

Sans objet.

Article UA. 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

En cas d'opération d'aménagement portant sur plus de 8 logements, le promoteur ou le lotisseur devront prévoir les fourreaux nécessaires à l'équipement fibre optique.