

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

La zone UB concerne des secteurs périphériques équipés.

Elle comprend des habitations, des commerces, des services, des équipements publics et des activités non nuisantes compatibles avec la vocation principale d'habitat.

Les constructions s'y édifient généralement en retrait pas rapport aux voies et en ordre discontinu.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

- Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol relevant des fonctions urbaines, notamment :

- . l'habitation
- . les commerces, bureaux, services
- . les équipements

- Toutefois, les constructions à usage d'activités, de commerces, les entrepôts commerciaux, les installations et travaux divers, les installations classées pour la protection de l'environnement, peuvent être refusés dans la mesure où, par leur fréquentation induite, ils risquent de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.

- Sont autorisés les exhaussements et affouillements de sol dès lors qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellement.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- l'ouverture et l'exploitation des carrières
- les dépôts de véhicules et de matériaux inertes
- les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone
- le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées
- les constructions agricoles

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.
- Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains issus de divisions ayant conduit à la création d'accès en nombre incompatible avec la sécurité.
- Une opération peut être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.
- Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux handicapés physiques.

2 - DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE

- Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plate-forme d'au moins 7 mètres de largeur.
- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1.) Alimentation en eau potable :

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation.

2.) Assainissement des eaux usées :

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.
- Toutefois, lorsque le réseau public n'existe pas encore, le raccordement à un dispositif d'assainissement autonome, autorisé conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, peut être admis sous réserve de l'agrément des services compétents en la matière.

3.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
- Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :
 - . soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
 - . soit absorbées en totalité sur le terrain.
- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

- L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.

L'autorité administrative pourra imposer des dispositifs, adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.

Le principe demeurera que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial.

Un prétraitement qualitatif et quantitatif des eaux pluviales d'origine urbaine est systématiquement demandé pour les nouvelles implantations significatives (supérieur à 1ha).

4.) Electricité, téléphone et réseaux câblés :

- Ces réseaux doivent être établis en souterrain.

5.) Eclairage des voies :

- Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS .

- Non réglementées lorsque la construction est raccordée au réseau public d'assainissement.

- Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- . en cas de reconstruction à l'identique après sinistre
- . en cas d'extension mesurée des constructions existantes
- . pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées
- . pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires au service des télécommunications ou de télédiffusion
- . pour les constructions à usage de dépendance séparées des bâtiments existants.

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

- Les constructions et installations doivent respecter les marges de reculement qui figurent au document graphique.

- Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

<i>Nature et désignation des voies</i>	<i>Recul</i>
Voies publiques	- 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie
Voies privées	- 3 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique

- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

. pour un groupe limité de constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long de voie de desserte intérieure.

. quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.

. pour l'implantation de garage quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leur accès.

. pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

. pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires au service des télécommunications ou de télédiffusion

- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

- Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :

. Elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin.

. Elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains contigus.

. Elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération.

. Elles constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

. Lorsque leur hauteur n'excède pas 3,5 mètres.

- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- La distance minimale à respecter entre deux bâtiments non contigus est fixée à 3 mètres.
- Toutefois, une distance inférieure à la norme qui est définie ci-dessus peut être admise dans le cas d'une opération d'ensemble, à la condition qu'aucune pièce principale des constructions ne prenne jour sur les façades concernées.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles 6, 7, 8, 10, 12 et 13 du présent chapitre.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage.
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures...sont exclus du calcul de la hauteur.
- La hauteur maximale des constructions est définie ainsi :

<i>Type de constructions</i>	<i>Hauteur</i>
- Habitations individuelles isolées et habitations individuelles groupées	- 9 mètres
- Immeubles collectifs :	
. d'habitations	- 13 mètres
. d'hôtels, commerces, de bureaux, de services, activités artisanales, maison de retraite, équipements...	- 13 mètres

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

Des adaptations aux règles qui suivent pourront être acceptées ou imposées pour des motifs précis d'architecture ou d'urbanisme si le contexte bâti ou le respect du site le justifie.

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un P.O.S. :

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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".

On doit trouver dans l'aspect extérieur une logique de progression et un souci de cohérence fruit d'une véritable réflexion sur l'impact visuel du projet.

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

I) Bâti ancien à caractère architectural affirmé :

a) Couverture :

Matériaux :

Lorsqu'elle existe déjà sur l'immeuble, la petite tuile plate doit être utilisée, au moins pour les façades visibles depuis les espaces publics et faisant partie d'un ensemble homogène d'immeubles anciens.

La couverture doit être réalisée en petites tuiles plates de teinte "marron moyen". Les modèles vieilliss trop sombres sont exclus.

Dans le cas où les caractéristiques ou l'état de conservation des immeubles environnants le justifient (ensemble ancien ayant perdu son unité et ses qualités architecturales, immeubles récents sans caractère, etc...) l'autorité compétente peu accepter l'utilisation de tuiles mécaniques à emboîtement, d'un modèle "petit moule" à face parfaitement plate (ne présentant aucun relief visible) de couleur "marron moyen". Les modèles vieilliss trop sombres sont exclus.

Aspect général : la restauration d'une toiture, notamment pour toutes les parties visibles depuis les espaces publics doit s'attacher à respecter les caractéristiques de la couverture ancienne (pente de couverture, dimension des forêts, section des chevrons apparents, souches de cheminées).

Eclairage des combles : les chiens assis ou jacobines sont interdits. Par contre les lucarnes à 2 ou 3 pans de faibles dimensions et recopiées exactement sur les modèles traditionnels du pays sont autorisées, de même que les châssis déposés dans le plan du toit.

Enduits :

- enduit existant en mauvais état : la réfection doit s'effectuer en mortier de chaux grasse (blanche) coloré par un sable jaune, avec une finition talochée ou grattée uniformément sans dessiner sur la façade. L'enduit doit venir affleurer en douceur la surface des pierres de taille laissée visibles (encadrements de baies, chaînes d'angle).
- enduit existant en bon état : on peut exécuter une peinture ou un enduit lisse, dans la gamme des tons grès - coquille d'œuf - mastic. Toutes les teintes vives ou trop claires
- (blanc, jaune pâle, rose etc...) sont interdites.
- Chaque fenêtre d'étage en façade donnant sur l'alignement doit être encadrée d'un bandeau continu peint en blanc cassé de 1 à 20 centimètres de largeur.

Les bandeaux, corniches et mouluration éventuellement existants doivent être peints dans le même ton, plus clair que la façade.

- Les maçonneries de façade des maisons "urbaines" ou villageoises, toujours protégées par des enduits dès l'origine, sont souvent d'apparence médiocre et irrégulière : seules les pierres à face taillée et disposées en lits réguliers doivent rester visibles.

Toutefois, des murs édifiés en moellons de pierre présentant une disposition particulièrement soignée et régulière, en lits sensiblement horizontaux, peuvent rester apparents dans la mesure où le caractère "rustique" ou l'ancienneté de la façade le justifierait. Dans ces conditions, les joints doivent être pleins, largement beurrés et grattés à fleur du parement (les joints "en creux" sont proscrits dans tous les cas) et réalisés au mortier de chaux grasse (dito).

b) Percements :

Il est nécessaire de conserver ou restaurer les percements anciens participant au caractère de la façade

Les fenêtres à créer doivent respecter les proportions et l'aspect des percements anciens les plus proches, dans le même étage.

Les baies allongées horizontalement sont interdites. Si nécessaire, doubler une baie existante en la reproduisant à l'identique, séparée de la première par un jambage ou un poteau de 20 à 30 cm de largeur

c) Menuiseries extérieures :

Fenêtres :

Sont totalement proscrites les menuiseries à un seul grand carreau par vantail, incompatible avec les façades anciennes.

Suivant les proportions de la baie, les fenêtres seront à 6 ou 8 carreaux (soit 3 ou 4 par vantail) ou à 4 carreaux si la baie est de forme carrée (2 par vantail).

Les menuiseries à petits bois (dites "à petits carreaux") sont souhaitables pour une façade ancienne de grand intérêt architectural.

Volets :

Les volets à lamelles, dit à "américaine", très répandus au centre ancien, sont d'un aspect satisfaisant.

Chaque fenêtre d'étage, en façade donnant sur l'alignement, doit être encadrée d'un bandeau continu peint en blanc cassé de 15 à 20 cm de largeur.

Les volets pleins doivent éviter les barres et écharpes systématiques, en s'inspirant de modèles traditionnels correctement construits.

Portes d'entrée :

Lorsqu'une réfection est indispensable, il faut s'inspirer des modèles locaux.

4) Peinture des menuiseries extérieures :

La meilleure mise en valeur possible pour des façades urbaines classiques ou "bourgeoises" est obtenue par la peinture des fenêtres et volets en blanc cassé (avec le colorant "terre d'ombre") qui doit ressortir nettement plus clair que la pierre et l'enduit.

Certaines teintes neutres plus sombres sont acceptables, bien que d'aspect moins intéressant gris perle, chamois, etc....

La mode du faux "bois naturel" (chêne clair jaune, noyer rouge, etc...) est à exclure totalement pour les façades anciennes.

5) Garde-corps et ferrures :

Pour les créations il y a lieu de s'inspirer des modèles traditionnels les plus simples : barreaudage vertical en fers plein maintenu par deux ou trois lisses horizontales.

Les ferrures extérieures sont à peindre dans un ton neutre et jamais en noir pur. Les ferrages des menuiseries doivent toujours être peints dans le ton de la menuiserie elle-même.

II) Constructions neuves et surélévations d'immeubles anciens : en règle générale, les projets de constructions neuves situés dans un contexte de bâtiments anciens (à l'alignement de rue, par exemple) devront respecter les prescriptions ci-dessus.

Toutefois, des caractéristiques différentes pourront être acceptées ou imposées dans le cas d'une recherche d'architecture contemporaine de qualité, parfaitement intégrée au contexte bâti ou si les conditions de visibilité de l'immeuble le justifient.

- L'aspect d'ensemble des constructions neuves et de leurs dépendances doit être conçu en parfaite harmonie avec le contexte bâti environnant, tant en ce qui concerne la volumétrie générale, les proportions, les rythmes et les couleurs des façades et tous détails d'exécution, que l'aménagement de leurs abords et la végétation.
- En ordre continu, les toitures seront à deux versants. Les croupes (3 versants) sont toutefois autorisées, voire imposées, à l'angle d'une voie.
- Les toitures à un seul versant ne sont admissibles que pour les bâtiments de faible volume s'appuyant contre un mur ou un autre bâtiment plus haut.
- Les toitures en terrasse sont tolérées comme élément restreint de liaison et interdites dans les autres cas.
- Les pans de toiture doivent avoir une pente moyenne supérieure à 60 % au-dessus de l'horizontale ; toutefois, les bâtiments d'activités et d'équipement public ne sont pas soumis à cette règle.
- Les toitures à faitages décalés pour la partie habitation et les effets de "tour" seront évités. La topographie du terrain naturel doit être respectée et les talutages réduits au minimum, compte tenu des conditions de visibilité du tènement depuis la voie publique.
- Utilisation des combles : les locaux d'habitation aménagés en combles pourront être éclairés par les dispositifs ci-après :
 - châssis pratiqué dans le plan du toit (les dimensions et le nombre de châssis seront étudiés (suivant les conditions de visibilité du toit depuis les espaces publics) de façon à ne pas porter atteinte au caractère de l'immeuble et du site.
 - Fenêtres percées en pignon, le cas échéant.
- Surélévation d'immeuble ancien : acceptable sous réserve de ne pas dénaturer les proportions et l'aspect de l'immeuble considéré. Les percements de l'étage surélevé doivent se situer en principe dans l'axe de ceux des étages inférieurs et les lucarnes éventuelles sont soumises aux règles ci-dessus.

III) Devantures de magasins :

- Les devantures de magasin et tous accessoires techniques devront être conçus en harmonie avec les caractères architecturaux de l'immeuble (rythme, matériaux, points porteurs) et du contexte environnant, dans un style contemporain sobre, en évitant tout pastiche d'architecture ancienne : les éléments néo-gothiques ou pseudo-rustiques en particulier sont à éviter.
- Aucun dispositif de superstructure ou de placage ne devra masquer ou défigurer d'éventuels éléments architecturaux de valeur existants en façade du rez-de-chaussée ou des étages (balcons, corniches, anciennes baies, etc...).

- Les couleurs criardes ou fluorescentes, les dispositifs d'éclairage intermittent, les bandeaux disproportionnés sont à proscrire.

IV) Antennes paraboliques :

Rappel : tout dispositif de dimensions supérieures à 1 mètre est soumis à déclaration préalable (autorisation délivrée par le Maire, cf R.422.2 du Code de l'Urbanisme).

Antennes de dimensions inférieures à 1 mètre :

- L'installation d'antennes paraboliques sur façades situées en alignement de rue est interdite, sauf impossibilité technique démontrée. Dans ce dernier cas, l'antenne sera placée de façon à réduire au minimum son impact sur l'architecture de la façade.
- Dans le cas général, les antennes paraboliques devront rester invisibles depuis les espaces publics avoisinants. Il conviendra, dans ce but, de les disposer soit en toiture (en les masquant au maximum derrière un ressaut de couverture, une souche de cheminée, etc...), soit dans une courette entourée de bâtiments, voire dans un grenier.
- Toutes les antennes paraboliques placées sur les toitures devront être peintes en marron neutre.

2) Constructions neuves :

a) Implantation et volume :

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage et la ligne principale de faitage doit être parallèle aux courbes de niveau.

b) Eléments de surface :

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.
- Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

- Les pans de toiture doivent avoir une pente moyenne supérieure à 60 % au-dessus de l'horizontale ; toutefois, les bâtiments d'activités et d'équipement public ne sont pas soumis à cette règle.

c) Les clôtures :

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le contexte bâti environnant.
En règle générale, les clôtures seront composées de simples grillages sur potelets métalliques ou bois, sans soubassement apparent, doublés ou non de haies vives d'essence régionale. Les murets de soubassement ne sont autorisés qu'en cas démontré de nécessité de soubassement des terres.
- La hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser 2,0 mètres.
- Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- Tout m² commercé implique la réalisation d'une place entière.
- Tout projet d'espace de stationnement aménagé doit comporter la plantation d'arbres d'essence régionale à raison d'un arbre pour 3 places.

Il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place de stationnement pour 80 m² de SHON, avec un minimum d'une place par logement pour les logements collectifs et de deux places par logement individuel.
- Pour les opérations comprenant plusieurs logements ou des lotissements, comprenant au moins 4 logements, il est exigé en plus, pour les véhicules des visiteurs, une place par tranche indivisible de 4 logements (soit 2 places pour un nombre de logements compris entre 5 et 8, 3 pour 9).

- Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

Pour les constructions à usage de bureaux ou de services : 1 place par tranche indivisible de 25 m² de SHON.

Pour les constructions à usage commercial :

- si la surface de vente est inférieure à 400 m², 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente.
- si la surface de vente est supérieure à 400 m², une étude portant sur les besoins en stationnement de la construction devra être produite ; 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente sera, en tout état de cause un minimum.

Tout m² commencé implique la réalisation d'une place entière.

Pour les constructions et installations à usage hôtelier, à usage d'équipement collectif, d'accueil du public ou de restauration :

- destinées à abriter du personnel : 1 place pour 2 employés.
- appelées à recevoir du public : 1 place par 20 m² de S.H.O.N.
- destinées à l'hébergement : 1 place par chambre.
- destinées à la restauration : 1 place par 20 m² de S.H.O.N. (bars, salles de café, restaurant cumulés).

Pour les établissements d'enseignement :

- du 1er degré : 1 place de stationnement par classe
- du 2ème degré : 2 places de stationnement par classe

Il conviendra de prévoir une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs, motocyclettes.

Pour les salles de spectacle et de réunions : 1 place de stationnement pour 5 spectateurs.

Modalités d'application :

- La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.
- En cas d'extension, ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1) Espaces boisés classés :

- Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

2.) Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées
- Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés
- Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.
- Les opérations de constructions individuelles doivent disposer d'espaces libres communs non compris les aires de stationnement dont la superficie doit être au moins égale à 10 % de la surface totale du tènement.
- Les opérations d'immeubles collectifs doivent disposer d'espaces libres communs non compris les aires de stationnement dont la superficie doit être au moins égale à 10 % de la surface totale du tènement.
- En outre, la superficie de tout espace libre commun ne doit pas être inférieure à 100 m².
- Des dispositions moins contraignantes que celles énoncées ci-dessus quant à la surface d'espaces libres et l'obligation de planter, peuvent être admises dans le cas de la contiguïté des aménagements avec des espaces verts publics existants.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Le coefficient d'occupation du sol maximum est fixé à 0,25.
- Le coefficient d'occupation du sol n'est pas applicable dans les cas suivants :
 - . travaux de sauvegarde et de restauration de bâtiments anciens dans le cadre du volume bâti existant
 - . travaux de reconstruction après sinistre
 - . travaux de construction ou d'aménagement de bâtiments affectés aux services publics

ARTICLE UB 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

- Le dépassement, du C.O.S. fixé à l'article 14, n'est pas autorisé.