

ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB correspond à un tissu urbain récent dense desservi par le réseau collectif d'assainissement. La zone UB est destinée à recevoir des habitations, des commerces ou de bureaux. Quatre secteurs ont été créés : un secteur UB, situé à proximité du centre du village à forte densité urbaine, un secteur UBc également près du centre du village, et dans lequel la hauteur des constructions et le COS sont plus importants, ainsi que deux secteurs UBa et UBb, plus éloignés, à la densité urbaine légèrement plus aérée ; le secteur UBb se différencie de UBa par le fait que la nappe phréatique est susceptible de remonter près de la surface du terrain naturel.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - cas général : Sont interdites les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes :

- Les constructions à usage agricole
- Les constructions à usage industriel
- Les lotissements à usage d'activités
- L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol
- Les dépôts de vieux véhicules ruinés ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux
- Le stationnement isolé de caravanes, le gardiennage des caravanes, ainsi que les terrains de camping-caravaning, et les parcs résidentiels de loisirs.

2 - zone inondable : en plus de ce qui précède, est également interdit :

- la création de sous-sols et de remblais,
- le stockage de matières dangereuses ou de produits flottants sauf si le site de stockage est placé hors d'eau et muni d'un dispositif empêchant leur entraînement par les eaux

3 - remontée de la nappe : dans le secteur UBb, la réalisation de sous-sol est interdite

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1 - activités : les entreprises artisanales liées à l'activité normale du bourg (garages, stations services, petits ateliers de mécanique, chaufferies d'immeubles, alimentations, boulangerie, charcuterie, textiles, habillement, transport, réparations et services...), ainsi que les installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration, à condition :

→ qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises de façon à les rendre acceptables

→ que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs

2 - zone inondable repérée sur le document graphique par une trame selon la légende:

21) dans la zone d'aléas forts du P.P.R. :

21.1) les constructions nouvelles à condition qu'elles soient situées dans des situations très particulières ("dents creuses") à étudier au cas par cas (droit d'évocation), que le premier plancher soit situé au-dessus de la crue centennale, que la construction comporte un niveau refuge d'au moins 20 m² (de surface de plancher) au dessus des plus hautes eaux connues

21.2) les ouvrages et aménagements hydrauliques destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation, ainsi que les travaux de confortement des fondations et des murs des bâtiments ou des ouvrages

21.3) les travaux d'entretien et de gestion courants des bâtiments existants, notamment les aménagements internes, les traitements de façades et les réfections de toiture

21.4) la reconstruction ou la réparation d'un bâtiment sinistré, dans le cas où la cause des dommages n'a pas de lien avec le risque qui a entraîné le classement en zone violette (= zone d'aléas forts en zone urbanisée) et sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de réduire la vulnérabilité des biens (matériaux hydrophobes)

21.5) les travaux d'adaptation ou de réfection des bâtiments existants pour la mise hors d'eau des personnes, des biens ou des activités : surélévations, rehaussement du 1^{er} niveau utile sans création de logement supplémentaire, obturation des ouvertures par panneaux amovibles, résistants et étanches...

21.6) les changements de destination des constructions existantes sans création de logement supplémentaire sous réserve de ne pas augmenter l'emprise au sol et de diminuer la vulnérabilité de la construction

21.7) l'extension autorisée une seule fois limitée à 20 m² pour l'habitation, sous réserve que le 1^{er} plancher soit situé au-dessus de la crue centennale (matériaux hydrophobes), que la construction comporte un niveau refuge d'au moins 20 m² (de surface de plancher) au dessus de la crue de référence, que l'extension soit située dans l'ombre hydraulique du bâtiment existant y compris pour les bâtiments annexes (garages, abris de jardin...)

21.8) l'extension autorisée une seule fois aux activités ou aux bâtiments existants (bâtiments publics, activités économiques, industrielles, artisanales, commerciales, touristiques, sportives...) sans création de logement supplémentaire, sous réserve que l'extension n'excède pas 20% de la superficie au sol du bâtiment à la date d'approbation du PPR,

21.9) l'extension autorisée une seule fois limitée aux bâtiments de type hôpital, clinique, maison de retraite, école, centre d'hébergement, uniquement pour des locaux techniques nécessaires au fonctionnement de ces établissements ou de locaux destinés à en assurer notamment la modernisation ou la mise aux

normes : l'extension se fera sans accroissement des capacités d'accueil et n'excèdera pas 20% de la superficie au sol du bâtiment à la date d'approbation du PPR,

21.10) les constructions strictement nécessaires au fonctionnement des services publics et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux (pylônes, postes de transformation, stations de pompage, postes de relèvement...)

21.11) les aménagements d'espaces de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts) avec des constructions limitées aux locaux sanitaires et techniques indispensables à l'activité prévue, sous réserve qu'elles supportent une submersion pour la crue de référence

21.12) les aménagements de places de stationnement de type privé ou public sous réserve d'en indiquer clairement l'inondabilité à tout utilisateur, et de prévoir un système d'interdiction de l'accès et d'évacuation rapide de tous les véhicules en cas d'annonce de crue

21.13) la construction d'abris légers annexes de bâtiments d'habitation existants n'excédant pas 20 m² (de surface de plancher) d'emprise au sol, sous réserve que ces abris ne fassent pas l'objet d'une habitation et qu'ils soient situés dans l'ombre hydraulique du bâtiment existant (matériaux hydrophobes) ; une seule construction de ce type par unité foncière est autorisable à compter de l'approbation du PPR.

22) dans la zone d'aléas moyens à faibles du P.P.R. :

22.1) les constructions nouvelles à usage d'habitation sous réserve que le premier plancher soit situé au-dessus de la crue centennale, que la construction comporte un niveau refuge d'au moins 20 m² (de surface de plancher) au dessus des plus hautes eaux connues

22.2) les constructions nouvelles à usage d'activité et/ou recevant du public à condition de prévoir plancher refuge au dessus de la crue de référence pour l'évacuation des biens et des personnes

22.3) les ouvrages et aménagements hydrauliques destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation

22.4) les travaux d'entretien et de gestion courants des bâtiments existants, notamment les aménagements internes, les traitements de façades et les réfections de toiture

22.5) la reconstruction d'un bâtiment sinistré, à condition que le sinistre ne soit pas lié aux effets d'une crue et sous réserve de diminuer sa vulnérabilité face aux crues

22.6) les travaux d'adaptation ou de réfection des bâtiments existants avec ou sans création de logements supplémentaires

22.7) les changements de destination des constructions existantes avec ou sans création de logement supplémentaire sous réserve de ne pas augmenter l'emprise au sol et de diminuer la vulnérabilité de la construction

22.8) l'extension autorisée une seule fois limitée à 20 m² pour l'habitation, sous réserve que le 1^{er} plancher soit situé au-dessus de la crue centennale (matériaux hydrophobes), que la construction comporte un niveau refuge d'au moins 20 m² (de surface de plancher) au dessus de la crue de référence, que l'extension soit située dans l'ombre hydraulique du bâtiment existant y compris pour les bâtiments annexes (garages, abris de jardin...)

22.9) l'extension autorisée une seule fois aux activités ou aux bâtiments existants (bâtiments publics, activités économiques, industrielles, artisanales, commerciales, touristiques, sportives...) sans création de logement supplémentaire, sous réserve que l'extension n'excède pas 20% de la superficie au sol du bâtiment à la date d'approbation du PPR,

22.10) l'extension autorisée une seule fois limitée aux bâtiments de type hôpital, clinique, maison de retraite, école, centre d'hébergement, pour des locaux techniques nécessaires au fonctionnement de ces établissements ou de locaux destinés à en assurer notamment la modernisation ou la mise aux normes : l'extension n'excèdera pas 20% de la superficie au sol du bâtiment et se fera en limitant à 10% l'accroissement des capacités d'accueil à la date d'approbation du PPR,

22.11) les constructions strictement nécessaires au fonctionnement des services publics et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux (pylônes, postes de transformation, stations de pompage, postes de relèvement...)

22.12) les aménagements d'espaces de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts) avec des constructions limitées aux locaux sanitaires et techniques indispensables à l'activité prévue, sous réserve qu'elles supportent une submersion pour la crue de référence

22.13) les aménagements de places de stationnement de type privé ou public sous réserve d'en indiquer clairement l'inondabilité à tout utilisateur, et de prévoir un système d'interdiction de l'accès et d'évacuation rapide de tous les véhicules en cas d'annonce de crue

22.14) la construction de locaux à caractère technique, liés aux activités de jardinage dans la zone inondable, d'une superficie inférieure à 20 m² qu'ils supportent une submersion pour la crue de référence.

23) dans l'enveloppe de la zone inondable issue de la cartographie informative de la DIREN : le plancher bas des constructions autorisées devra être surélevé de 0,40 m par rapport au terrain naturel

3 - remontée de la nappe phréatique : dans le secteur UBb, le plancher bas devra être surélevé de 0,40 m par rapport au terrain naturel

4 - dans les zones de bruit repérées sur le document graphique selon la légende: sont autorisées en bordure des infrastructures de transports terrestres ayant fait l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000, pris en application de la loi Bruit du 31 décembre 1992, des décrets d'application du 9 janvier 1995 et des arrêtés ministériels des 9 janvier 1995 et 30 mai 1996, les bâtiments nouveaux (bâtiments d'habitation, établissements d'enseignement, bâtiments de santé, de soins et d'action sociale) doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique par rapport aux bruits de l'espace extérieur. Les itinéraires et secteurs concernés par le bruit figurent sur le plan de zonage et en annexe du PLU. La largeur des secteurs affectés par le bruit correspond à la distance mentionnée comptée de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée la plus proche pour les infrastructures routières.

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante.

Les accès doivent être adaptées à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et du ramassage des ordures ménagères.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Dans la zone inondable, pour toute extension, reconstruction ou changement de destination des bâtiments, sont obligatoires :

- la création d'un accès de sécurité hors d'eau pour les logements collectifs et les bâtiments recevant du public,
- la réalisation d'un accès direct entre toute partie inondable et le niveau hors d'eau

2 - voirie :

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent :

- ✓ d'une part à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier,
- ✓ d'autre part aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

La largeur de la voirie est ainsi fixée à :

- ◆ 4.50m pour des opérations de moins de 5 lots,
- ◆ 6.0m pour des opérations de 5 à 9 lots,
- ◆ 8.0m pour des opérations de 10 à 20 lots
- ◆ 10.0m pour des opérations supérieures à 20 lots

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, notamment les véhicules de collecte d'ordures ménagères, ainsi que ceux assurant la lutte contre l'incendie, puissent faire demi-tour.

Il pourra être exigé que les voies en impasse soient prolongées jusqu'à une voie existante ou jusqu'en limite de l'unité foncière pour une meilleure structuration du quartier.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Principe général :

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

1 - Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement :

2.1 - Eaux usées

Toute construction nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

2.2 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

Les accès (ponceaux) aux voies publiques communales devront garantir le bon écoulement des eaux pluviales.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, tout rejet sur le domaine public est interdit. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Sur chaque unité foncière, il est préconisé de stocker une partie ou la totalité des eaux pluviales pour permettre des utilisations domestiques (arrosage, entretien des espaces libres...), selon un ratio de l'ordre de 10 litres/m² de surface de plancher. Dans les lotissements de plus de 10 lots, il est préconisé dans les espaces collectifs un stockage de l'ordre de 20 litres/m² de surface de plancher attribué par le lotissement.

3 - Electricité - Téléphone

- Pour toute opération d'ensemble (lotissement, permis groupés), les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, seront obligatoirement réalisés en souterrain.

- Pour toute construction ou installation nouvelle individuelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, seront dans la mesure du possible réalisés en souterrain.

- Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique pourra être faite par des câbles posés sur les façades, obligatoirement sous l'égout du toit. Ils doivent emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

ARTICLE UB 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

NÉANT

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 1 - Cas général : Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement existant ou projeté des voies. Pour les lotissements, la règle doit s'appliquer lot par lot.
- 2 - Toute construction enterrée au-dessous du terrain naturel et recouverte (garage, cave) doit être implantée à une distance minimale de 3 mètres par rapport à l'alignement existant ou projeté des voies
- 3 - Des implantations autres que celles prévues au §1 ci-dessus sont possibles dans les lotissements et ensembles d'habitations, mais uniquement sur les voies intérieures nouvelles à condition que soient respectées les règles de sécurité.
- 4 - les constructions existantes, édifiées avec un recul inférieur à celui défini au § 1 pourront faire l'objet d'extensions mesurées avec un recul par rapport à l'alignement au moins égal au recul existant.

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

✓ secteurs UB, UBc :

Les constructions doivent être édifiées :

- Soit en limite séparative, à condition que la hauteur maximale en limite séparative n'excède pas 3,50 m et que sa longueur sur la limite séparative n'excède pas 6 m
- Soit à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de la hauteur des constructions sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

✓ secteurs UBa, UBb :

Les constructions doivent être édifiées à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de la hauteur des constructions sans pouvoir être inférieure à 3 mètres

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des postes de transformation ou lignes EDF ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des ouvrages publics.

✓ Pour les lotissements, la règle doit s'appliquer lot par lot.

✓ piscines :

Les piscines devront être construites à une distance minimum de 2 m par rapport aux limites séparatives

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

1 - secteurs UB, UBc : La distance entre deux bâtiments non contigus implantés sur une même propriété doit être au moins égale à 4 m.

2 - secteurs UBa, UBb : La distance entre deux bâtiments non contigus implantés sur une même propriété doit être au moins égale à 6 m.

3 - Ces dispositions ne s'appliquent ni aux annexes à l'habitation ni aux piscines, ni à l'aménagement de constructions existantes à la date d'approbation de la révision du PLU

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - secteurs UB, UBa, UBb :

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du niveau du terrain naturel au pied du mur de la construction est fixée à 7,0 mètres en tout point de l'égout du toit.

2 - secteur UBc :

La hauteur, telle que définie ci-avant, est portée à 9,0 mètres

3 - Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les cheminées et pour les antennes, pour les capteurs solaires et les éoliennes autorisées dans l'article 11 ci-dessous ainsi que les ouvrages d'intérêt collectif ou les bâtiments publics

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

2 - Toitures : pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, à l'exception des vérandas, les toitures doivent être en tuiles de surface courbe de couleur terre cuite et leur pente comprise entre 30 et 35 cm par mètre.

3 - La couleur des enduits et des peintures de façade devra rester dans les tons discrets et se fondant au milieu architectural et naturel actuel, autour des tons suivants : blanc, beige ou ocre. Est interdit l'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit, tant pour le bâtiment principal (habitation ou activités), que pour les bâtiments annexes et les clôtures.

4 - Les annexes bâties seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal.

5 - clôtures :

51) hors zone inondable : il est vivement conseillé de réaliser les clôtures en haies vives en utilisant de préférence des essences végétales locales de façon à obtenir une intégration optimale au paysage environnant. La hauteur maximale de la haie vive est de 2 m pour une implantation à 0,50 m des limites séparatives. Elle pourra dépasser cette hauteur si elle est placée à une distance minimale de 2 m des limites séparatives.

A défaut, les clôtures devront être constituées de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne pourra excéder 0,80 m. Ce mur bahut pourra être de même nature que le bâtiment principal. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Dans tous les cas, la hauteur des clôtures du type grille ou grillage ne devra pas excéder 1,80 m, sauf pour les ouvrages techniques, équipements collectifs ou activités économiques nécessitant des principes de sécurité spécifiques.

52) dans la zone inondable : les nouvelles clôtures devront être transparentes hydrauliquement

6 - Capteurs solaires : les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration :

✓ En toiture : Les capteurs solaires doivent être intégrés à la toiture, selon le même angle d'inclinaison ; la surface des capteurs solaires devra être inférieure ou égale à 30% de chaque pan de toiture, sauf pour les toitures de moins de 85m² : dans ce cas, la surface des capteurs solaires devra être inférieure à 25m² et à l'exception des bâtiments publics pour lesquels il n'est pas fixé de surface maximale

✓ Au sol : les capteurs solaires sont interdits

7 - Eoliennes : L'installation d'éolienne est autorisée sous réserve :

✓ qu'elle soit fixée à la toiture ou au sol par un mât dont la hauteur maximale totale (y compris les pâles) est fixée à 6m : dans ce cas, une seule éolienne est autorisée par unité foncière

✓ qu'elle n'entraîne pas de nuisances sonores

✓ qu'elle soit bien intégrée au bâti et à son environnement

8 - L'éclairage des espaces verts, des parkings et des voiries:

Dans les lotissements de plus de 4 lots, l'éclairage des espaces verts, des parkings et des voiries devra être économe en énergie, sous forme de luminaires réduisant la pollution lumineuse nocturne (variateurs de puissance et/ou lampes à basse consommation). Les luminaires diffusant une part importante de la lumière vers le haut (type : diffuseurs à boule opale) sont interdits.

9 – Déchets : Dans les lotissements de plus de 4 lots, des espaces de tri et de collecte seront disposés à l'interface entre espace privé et espace public ; ils devront être à la fois facilement accessibles pour les usagers et pour la collectivité, et bien intégrés dans le site

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

◆ Véhicules à 4 roues ou plus :

Cet article est applicable :

- à tout projet de construction, à l'exception des extensions de moins de 100 m² de surface de plancher et de la reconstruction de la surface de plancher des bâtiments déclarés menaçant ruine, conformément aux articles L511.1 et suivants du code de la Construction et de l'habitation ;
- aux changements d'affectation des constructions pour le surplus de stationnement requis

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet.

Sur chaque unité foncière, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service pour toutes les fonctions autres que l'habitation.

Les besoins des constructions et installations doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation et notamment pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après :

✓ Habitations:

- Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher entamée
- Dans les lotissements de plus de 4 lots, il est exigé 1 place de stationnement hors terrain privatif par lot

✓ pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat :

Conformément aux dispositions de l'article L 123.1.3, il est exigé dans le cas général 1 place de stationnement par logement, et moins de 1 place par logement si l'économie du projet le nécessite.

✓ constructions à usage d'activités :

Il est imposé une place de stationnement :

- par 40 m² de surface de plancher affectée à la vente pour les commerces de plus de 100 m² de vente,
- par 40 m² de surface de plancher pour les bureaux,
- par chambre d'hôtel,
- pour 10 places de restaurant
- par lit pour les établissements hospitaliers
- pour 2 unités logements pour les foyers hébergeant les personnes âgées
- par poste de travail pour les locaux artisanaux.

✓ pour les établissements scolaires :

Il est imposé 2 places par classe. Les établissements scolaires doivent aussi comporter une aire de stationnement couverte pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

✓ modalités d'application :

- La superficie à prendre en compte est de 25 mètres carrés par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.
- Pour les hôtels-restaurants, le ratio applicable est celui de la seule partie hôtelière.
- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.
- En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants avec ou sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

3 - Si les conditions techniques, architecturales ou urbanistiques ne permettent pas d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

Il pourra également satisfaire à ces obligations en versant à la commune une participation fixée par délibération du Conseil Municipal en application des dispositions de l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme en vue de la création de parcs publics de stationnement

◆ Véhicules à 2 roues : Il est exigé au minimum une aire de stationnement couverte de 1,5m² par place à raison de :

- ✓ 1 place pour 50m² de surface commerciale ou artisanale
- ✓ pour les activités de stockage : Néant
- ✓ pour les pôles scolaires : 2 places par classe en primaire ; 3 places par classe en secondaire
- ✓ pour les équipements sportifs, culturels, sociaux : 1 place pour 20 personnes accueillies dans le cadre normal des activités.

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

1 - Espaces boisés classés

SANS OBJET

2 - Autres plantations existantes

Les plantations existantes seront maintenues ou dans le cas d'abattage, remplacées par des plantations au moins équivalentes.

3 - Espaces libres, plantations et espaces verts à créer

- Pour les bâtiments implantés en retrait en application de l'article UB6, l'espace compris entre l'alignement et les bâtiments doit être aménagé.
- Les unités foncières sont obligatoirement aménagées en espaces verts ou en jardins. Ces espaces verts représentent 10% au moins de l'unité foncière.
- Dans les lotissements et ensembles d'habitations réalisés sur une unité foncière de plus de 1 hectare, il doit être créé un espace collectif, si possible central, à raison de 50 m² par lot ou par logement. Cet espace ne peut être inférieur à 10% de l'unité foncière.
- Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées (ainsi que les voies de liaison et de desserte) à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le C.O.S. applicable à la zone est égal à :

✓ secteur UB :

Le COS est fixé à :

- COS = 0,30 pour les constructions à usage d'habitat
- COS = 0,50 pour les constructions à usage de bureau, d'hébergement hôtelier, commercial, artisanal ou d'entrepôt

✓ secteur UBc :

Le COS est fixé à 0,50

✓ secteur UBa, UBb :

- COS = 0,20 pour les constructions à usage d'habitat
- COS = 0,50 pour les constructions à usage de bureau, d'hébergement hôtelier, commercial, artisanal ou d'entrepôt

- ✓ Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, le dépassement du COS est admis dans la limite de 20% conformément à l'article L127-1 du code de l'urbanisme
- ✓ Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : il n'est pas fixé de COS
- ✓ Le dépassement du coefficient d'occupation des sols est autorisé, dans la limite de 20% et dans le respect des autres règles du plan local d'urbanisme, pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable, conformément à l'article L128-1 du code de l'urbanisme