

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Art. R. 123-5 - Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Le présent titre s'applique aux zones urbaines du P.L.U. qui sont les suivantes :

- Zone UA : centre ancien de l'agglomération (noyau villageois)
- Zone UB : zone périphérique mixte

*

*

*

TITRE II - CHAPITRE 1 - REGLEMENT DE LA ZONE UA

Caractères et vocation de la zone

Il s'agit du centre aggloméré existant du village, affecté essentiellement à l'habitat, aux services et activités, qui en sont le complément normal, notamment sur le plan commercial. Il présente une densité relativement forte et les constructions nouvelles sont, en général, édifiées au ras de l'alignement, par exemple le long de la Grande Rue et de la rue de Cannes.

Compte tenu du caractère rural dominant du bourg, les exploitations agricoles qui existent déjà pourront se développer normalement.

Cette zone comporte *quatre* secteurs :

- un secteur UAa, correspondant aux implantations les plus denses du village ;
- un secteur UAb, correspondant principalement à des fonds de parcelles bâties, de densité plus faible ;
- un secteur UAc, assorti de règles spécifiques d'implantation et correspondant à une propriété de faible densité ;
- *un secteur UAd, assorti de règles spécifiques d'implantation et de superficie minimale des terrains, qui identifie un secteur densifiable rue Brette.*

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

1 - Rappels :

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

2 - Sont interdits :

La construction de bâtiments à usage agricole qui seraient liés à un nouveau siège d'exploitation.

Les dépôts et stockages à l'air libre de ferrailles, gravats, épaves de véhicules.
L'ouverture des terrains aménagés de camping et de caravanes.
L'ouverture et l'exploitation de carrières et sablières.

Le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R.111-37 à R 111-40, du Code de l'Urbanisme.

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

1 - Rappels :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article R 421-12 d du CU) à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R 421-2 g du Code de l'Urbanisme).

Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol mentionnés aux articles R 421-19 à R 421-22 du Code de l'Urbanisme sont soumis à permis d'aménager.

Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme, dans l'ensemble de la zone et notamment dans les zones soumises au périmètre des Monuments Historiques.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, ainsi que dans le périmètre de protection des Monuments Historiques (confer pages 65 et 66 du présent document).

2 - Sont admises, hormis les cas visés au paragraphe suivant :

- Les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article UA.1.

3 - Sont admis sous condition :

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle après division projetée, en application des dispositions de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme.

- La création d'activités constituant ou non des installations classées, à condition que celles-ci ne présentent pas de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone, ni d'incidence sur les besoins en voirie et réseaux.
- L'aménagement et l'extension mesurée des installations classées ou non, à condition que les travaux soient de nature à diminuer les nuisances et à améliorer l'aspect extérieur des constructions et installations, en concordance avec le voisinage.
- Les installations et travaux divers définis à l'article R.442-2 (ancien) du Code de l'Urbanisme, s'ils sont nécessaires à la vie ou à la commodité des occupants et utilisateurs de la zone.
- La démolition d'un bâtiment ou d'un mur de clôture existant à la date d'approbation du présent P.L.U pourra être subordonnée à la reconstruction d'un bâtiment ou d'un mur de clôture de qualité architecturale équivalente, suivant les modalités fixées à l'article UA.11 ci-après.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA 3 : Accès et voiries

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Cet accès devra présenter une largeur de façade directe sur rue, jusqu'au droit de la construction à édifier, au moins égale à 6 mètres.

Une servitude de passage (ou un "passage commun") ne peut constituer l'accès d'un terrain pour qu'il soit constructible, ni entrer dans le calcul de la largeur de façade sur rue définie ci-dessus.

En cas de réalisation d'une voie privée, celle-ci devra présenter une largeur d'emprise au moins égale à 6 mètres, et respecter les prescriptions des catalogues de structures de chaussées, en fonction de son usage.

Toute opération doit prendre le nombre minimum d'accès sur la voie publique. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie.

Article UA 4 : Desserte par les réseaux

- Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

- Assainissement

a) Eaux usées - Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités est interdite dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux. Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles, s'il est autorisé, pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à un pré-traitement.

b) Eaux pluviales - Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Si la disposition des bâtiments sur le terrain le permet, les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété. Dans le cas contraire et s'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau, ou en son absence dans les caniveaux de la chaussée.

- Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux de communication électronique et de distribution d'énergie sera en souterrain jusqu'à la limite du domaine public, en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

Article UA 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle après division projetée, en application des dispositions de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme.

- Propriétés existantes en secteur UA a :

Il n'est pas fixé de règle.

- Dans les secteurs UAb et UAc, ainsi que pour les divisions et lotissements en secteur UAa :

Pour être constructible, un terrain doit présenter une superficie au moins égale à 400 m².

- *Il n'est pas fixé de règle dans le secteur UAd.*

• Dispositions communes :

En cas d'impossibilité de raccordement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées, les propriétés ne seront constructibles que si elles présentent une superficie au moins égale à 500 m² pour les propriétés existantes et à 1 000 m² pour les divisions et lotissements.

• Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure.
- la reconstruction dans les conditions fixées à l'article UA.2, de bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition régulièrement autorisée ;
- les aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions des constructions existantes.

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

• Dans le secteur UA b *et dans le secteur UA d* :

Les constructions doivent être implantées dans une bande de 30 mètres définie *soit* par rapport à l'alignement actuel des voies de desserte, existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. , *soit* par rapport à l'alignement des voies nouvelles.

Dans le secteur UA c :

Les constructions doivent être implantées dans une bande de 30 mètres définie par rapport à l'alignement actuel des voies de desserte, existantes à la date d'approbation du présent P.L.U.

• Dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions doivent s'implanter soit au ras de l'alignement actuel ou futur des voies, soit en respectant une marge de reculement au moins égale à 5 mètres. *Elle est réduite à 3 mètres en secteur UAd.* Cette marge pourra être portée à 7 mètres au droit des portes de garages.

Dans la Grande Rue, la rue de Montereau, la rue Brette, la rue de Montmachoux et la rue de Cannes, les façades principales seront implantées parallèlement à l'alignement.

A l'intersection de deux voies et afin de ménager une bonne visibilité, les constructions et clôtures respecteront un pan coupé de caractéristiques adaptées à la configuration du carrefour.

Les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure s'implanteront soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins 1 m par rapport à l'alignement et avec une orientation différente.

• Il n'est pas fixé de règle pour :

- la reconstruction, suivant l'implantation initiale ou sur un nouvel alignement et dans les conditions fixées à l'article UA.2, de bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition régulièrement autorisée ;
- la construction d'annexes à usage de loisirs telles que les piscines et aires de jeux ;
- les aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions en prolongement des constructions existantes ou sur un nouvel alignement.

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

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle après division projetée, en application des dispositions de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme.

- A moins qu'elle ne soit édifiée en limite séparative, toute construction devra respecter par rapport à ladite limite une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur totale, avec un minimum de 8 mètres en cas de façade comportant une ou plusieurs baies en vue directe et de 3 mètres dans le cas contraire, ou si toutefois ces baies présentent une superficie totale inférieure à 1 m² par façade, chacune ne pouvant excéder 0,5 m².

Dans le secteur UA d, la distance de 8 mètres est réduite à 4 mètres en cas de façade comportant une ou plusieurs baies en vue directe.

Seules les façades aveugles sont admises en limite séparative.

Les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.

Les annexes non affectées à l'habitat ou à l'activité seront implantées au-delà de la façade arrière de la construction principale, implantation appréciée par rapport à l'alignement de la voie de desserte de la propriété, et soit en limite séparative, soit à un mètre cinquante minimum des limites séparatives.

Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, cette règle sera respectée pour l'une au moins des façades arrières.

- Il n'est pas fixé de règle pour :
 - la reconstruction, suivant l'implantation initiale ou sur un nouvel alignement et dans les conditions fixées à l'article UA.2, de bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition régulièrement autorisée ;
 - les aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions en prolongement des constructions existantes sur la parcelle ou sur une parcelle contiguë.

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

Une distance au moins égale à 8 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus dont l'un au moins comporte une ou plusieurs baies en vue directe. Cette distance est ramenée à 3 mètres dans le cas contraire ou si ces baies présentent une superficie totale inférieure à 1 m² par façade, chacune ne pouvant excéder 0,5 m².

Dans le secteur UA d, la distance de 8 mètres est réduite à 4 mètres en cas de façade comportant une ou plusieurs baies en vue directe.

Article UA 9 : Emprise au sol des constructions

- L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 70 % en secteur UA a et 50 % en secteurs UA b et UA c, *ainsi qu'en secteur UA d.*
- Dans l'ensemble de la zone, il n'est pas fixé de règle pour :
 - les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure ;
 - la reconstruction de bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre ;
 - la reconstruction de bâtiments ayant fait l'objet d'un permis de démolir ;
 - les aménagement des constructions existantes (avec ou sans changement de destination) ;

- les extensions des constructions à usage commercial existantes à l'approbation du P.L.U ;
- les extensions des autres constructions existantes à l'approbation du P.L.U, dans la limite d'une emprise au sol globale de 70 %.

Ces extensions s'effectueront dans le même prolongement que les constructions existantes, sur la parcelle ou sur une parcelle contiguë.

Article UA 10 : Hauteur maximale des constructions

- La hauteur d'une construction mesure la dimension verticale, prise depuis le point le plus bas du terrain naturel d'assiette de cette construction, jusqu'à son niveau le plus élevé, les ouvrages de superstructures et cheminées étant exclus.
- La hauteur totale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 10 mètres. La hauteur des constructions nouvelles d'habitations ne doit pas excéder 3 niveaux, soit R + 1 + Comble, avec ou sans sous-sol.

Le niveau bas des rez-de-chaussée sera celui du point le plus haut du terrain naturel d'assiette des constructions avant travaux.

- Il n'est pas fixé de règle pour :
 - les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure ;
 - la reconstruction, dans la limite de la hauteur initiale et dans les conditions fixées à l'article UA.2, de bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition régulièrement autorisée ;
 - les aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions, dans la limite de la hauteur initiale, des constructions existantes sur la parcelle

Article UA 11 : Aspect extérieur

Les constructions à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Toitures

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les constructions doivent comporter une toiture à pentes. Celle-ci sera composée d'un ou plusieurs éléments à un ou plusieurs versants dont la pente sera supérieure à 35°, et ne comportant aucun débord sur les pignons.

Les toitures seront recouvertes par de la petite tuile plate (65 /80 au mètre carré).

Les annexes non accolées pourront être couvertes par une toiture de pente inférieure à 35° et présenteront une hauteur inférieure à 3,5 m en cas de toiture à une pente.

Toutefois les toitures à la Mansart sont autorisées, avec des pentes de versants différentes et des matériaux de couvertures différents de la tuile.

Parements extérieurs

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

L'emploi à nu sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing etc.) est interdit. Les volets seront sans écharpe.

Les imitations telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les annexes aux habitations, non affectées à l'habitat ou aux activités, seront réalisées de préférence en maçonnerie et présenteront une qualité d'aspect compatible avec les caractéristiques de l'environnement construit.

Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

Elles devront constituer des ensembles homogènes composés de préférence de haies vives doublées ou non de grillage, de maçonnerie pleine, de grillages, barreaudages, lisses horizontales, murets surmontés ou non de grillage.

Les piliers intermédiaires devront être de proportions discrètes.

L'emploi de plaques de béton est prohibé, de même que les claustra sous forme de panneaux de bois.

La hauteur totale de la clôture n'excèdera pas 2 mètres. Les hauteurs seront mesurées côté rue mais éléments de portail non compris.

Les clôtures sur rue telles que : cannisses synthétiques ou naturelles, toiles, grillage nu, tubulaire, panneaux de béton entre potelets, et d'une manière générale, toutes clôtures "décoratives" sont interdites. Les grilles en fer forgé sont admises à condition que le dessin de la grille soit situé dans le même plan que la clôture.

En cas de terrain en pente, des décalages de niveau seront effectués à intervalles réguliers, de manière à respecter les hauteurs maximales définies ci-dessus en tout point de la clôture.

Les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres ne sont autorisées qu'à une distance minimale de deux mètres de la limite séparative ; une distance minimale de 0,5 mètre devant être respectée dans le cas contraire.

Les murs de clôture en maçonnerie pleine, implantés à l'alignement des voies et existants à la date d'approbation du présent P.L.U, doivent être conservés et, le cas échéant, reconstruits sur l'alignement actuel ou futur. Seuls sont autorisés les percements de baies (portails ou autres), pour l'accès ou la vue sur la parcelle, ainsi que l'édification de constructions sur le même alignement et l'arasement partiel, par exemple pour constituer un mur-bahut surmonté d'une grille.

Les clôtures édifiées à l'alignement respecteront les dispositions d'implantation prévues à l'article UA.6.

Dispositions diverses

L'aménagement de bâtiments existants à usage industriel, artisanal ou commercial pourra être subordonné à des conditions particulières concernant l'aspect extérieur et en vue d'une meilleure conformité avec les prescriptions du présent article.

Les citernes non enterrées de combustibles seront implantées de manière à n'être pas visibles de la voie publique.

L'ensemble des dispositions du présent article pourra ne pas être imposé en cas d'extension à une construction existante, réalisée dans le même style architectural, ou s'il s'agit d'un projet utilisant des techniques bio-climatiques, ainsi que les énergies renouvelables (maisons passives, à énergie positive, etc.).

Les ouvrages techniques de production d'énergie, tels que panneaux solaires et climatisation, seront incorporés dans les plans de toiture ou les plans de façades. Les pompes à chaleur seront posées au sol ou implantées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique.

Pour les vérandas, verrières ou baies vitrées, les dispositions relatives aux pentes de toitures et aux parements extérieurs pourront ne pas être imposées.

Article UA 12 : Stationnement

1 - Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction, divisions ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées au § 2 ci-après du présent article.

Cette obligation s'applique en cas de changement de destination, ainsi qu'en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples (plusieurs logements dans un même bâtiment, avec ou sans parties communes) ou d'individuels accolés.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions modérées de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée et si le nombre de logements n'est pas augmenté.

Le constructeur peut toutefois : être autorisé à réaliser sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective, en application de l'article L123-1-12 du code de l'urbanisme.

Chaque emplacement dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante et doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,5 mètres
- dégagement : 6 x 2,5 mètres soit une surface moyenne de 27,5 mètres carrés par emplacement, dégagements compris.

En cas de garage en sous-sol, la pente d'accès sera conçue pour que la cote de nivellement à l'alignement futur de la propriété soit supérieure de 0,15 m à celle de l'axe de la voie de desserte. La pente, dans les cinq premiers mètres, ne devra pas excéder 5 %.

2 - Nombre d'emplacements

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Nonobstant les dispositions qui suivent, les constructions de nature et d'importance exceptionnelles pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules hors de la voie publique.

Lotissements, opérations de constructions groupées :

Il sera créé une place de stationnement banalisée par lot ou parcelle privative, en stationnement longitudinal sur voirie ou en aires de stationnement, en un ou plusieurs sites.

Construction à usage d'habitation individuelle :

Il sera créé au moins :

- deux places de stationnement par logement d'une superficie inférieure ou égale à 120 mètres carrés de Surface de plancher ;
- au-delà de 120 m² de *surface de plancher*, une place supplémentaire pourra être imposée.

La place de stationnement à l'air libre doit être distincte de l'accès à la place couverte, hormis dans le cas où la construction est édifiée à la fois à l'alignement et d'une limite séparative latérale à l'autre.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions à usage locatif bénéficiant d'aides de l'État, en application de l'article L123-1-13 du code de l'urbanisme.

Constructions à usage d'habitat collectif :

Pour chaque logement collectif de deux pièces ou plus, il sera réalisé au moins 1,7 places de stationnement minimum, dont une au moins sur la parcelle et de préférence en sous-sol. Si le logement est un studio, le ratio minimum sera d'une place de stationnement par logement.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions à usage locatif bénéficiant d'aides de l'État, en application de l'article L123-1-13 du code de l'urbanisme.

Constructions à usage de bureaux publics ou privés :

Une surface au moins égale à 100 % de la surface de plancher affectée à usage de bureau sera consacrée au stationnement. Toutefois, il pourra ne pas être exigé de places de stationnement si la surface de plancher affectée à usage de bureau n'excède pas 50 m² dans une même construction.

Constructions à usage artisanal :

Il sera créé au moins une place de stationnement par emploi. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Constructions à usage commercial :

Il sera créé au moins 2,5 places de stationnement par tranche de 100 mètres carrés de surface de l'établissement.

Toutefois, il pourra ne pas être exigé de places de stationnement si la surface de plancher affectée à usage commercial n'excède pas 30 m² dans une même construction.

Cette norme sera adaptée en fonction de la nature du commerce et des besoins en stationnement qu'il est susceptible d'entraîner.

Hôtels, restaurants, salles de spectacles :

Il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour : 10 m² de salle de restaurant ; une chambre d'hôtel ; trois places de salle de spectacle.

Etablissement d'enseignement :

Il sera créé au moins :

- pour les établissements du premier degré une place de stationnement par classe ;
- pour les établissements du second degré le nombre est porté à deux par classe.

Ces établissements doivent en outre comporter une aire de stationnement pour les véhicules à deux roues.

Article UA 13 : Espaces libres, plantations, espaces boisés

Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme.

Obligations de planter :

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement.

Pour toute propriété construite ou issue d'une division parcellaire après la date d'approbation du présent P.L.U, une surface au moins égale à 20 % de la superficie du terrain sera maintenue non imperméabilisée.

SECTION 3 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Article UA 14 : Coefficient d'occupation du sol (COS)

Secteur UA a :

Il n'est pas fixé de C.O.S.

Secteurs UA b et UA c, *ainsi qu'en secteur UA d* :

Le C.O.S. est fixé à 0,40.

Il n'est pas fixé de C.O.S pour :

- les aménagements (avec ou sans changement de destination) des constructions existantes à l'intérieur du volume bâti ;
- les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure ;
- la reconstruction, dans les conditions fixées à l'article UA.2, de bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition régulièrement autorisée.

• Dans l'ensemble de la zone, il est fait application des dispositions de l'article L.123-1-11 du code de l'urbanisme, relatives à la gestion des C.O.S résiduels.