

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 2 - REGLEMENT DE LA ZONE UB

Caractères et vocation de la zone

Il s'agit d'une zone vouée exclusivement à l'habitat individuel discontinu, créée en grande partie par des habitations et lotissements anciens ou récents, mais présentant une certaine qualité d'ensemble et une homogénéité qu'il convient de maintenir.

Les activités existantes pourront être confortées et développées, et de nouvelles activités artisanales ou peu nuisantes pourront y être implantées de façon diffuse.

Cette zone comporte quatre secteurs :

- UB a, d'habitations diffuses et correspondant au lotissement Phénix ;
- UB b, correspondant aux lotissements des "Grands Champs" ;
- UB c, de prescriptions architecturales particulières (dans les périmètres des Monuments Historiques) ;
- UB d, où des modalités d'accès particulières sont autorisées.

Les constructions exposées au bruit des RD 606 et 605 (ex RN 6 et 105) ou de la ligne SNCF Paris Lyon seront soumises à des normes d'isolation phonique, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral de classement des infrastructures terrestres au regard du bruit (arrêté n° 99 DAI 1 CV n° 102 du 19 mai 1999, en annexe).

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UB 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

1 - Rappels :

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

2 - Sont interdits :

L'ouverture des terrains aménagés de camping et de caravanes.

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

L'ouverture et l'exploitation de carrières et sablières.

Article UB 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 UB.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 ;
 - que la surface de plancher n'excède pas 500 m² pour les ateliers de réparation automobile et les postes de distribution de carburant, et 300 m² dans les autres cas.
- 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 UB.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 UB 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. Sauf en secteur UB d, cet accès devra présenter une largeur de façade directe sur rue jusqu'au droit de la construction à édifier au moins égale à 16 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 UB 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 UB 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. |
|---|

- Pour être constructible, un terrain doit présenter une superficie au moins égale à 800 m². En cas d'impossibilité de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, les propriétés ne seront constructibles que si elles présentent une superficie au moins égale à 1 000 m².

Cependant, la superficie minimale est fixée à 600 m² en secteur UB d.

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 UB.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 ou sur un nouvel alignement.

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

- Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement* actuel ou futur des voies au moins égale à 5 mètres. Cette marge pourra être portée à 7 mètres au droit des portes de garages.

En bordure de la RD 606, cette marge est portée à 30 mètres.

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

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

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 UB.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 ou sur un nouvel alignement.

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

- Secteurs UB a :

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 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.

- Secteurs UB b :

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 sa hauteur totale, avec un minimum de 4 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.

- Secteurs UB c et UB d :

Toute construction doit respecter, par rapport aux limites séparatives de propriété, 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.

Pourront toutefois s'implanter en limite séparative les annexes non contiguës à un bâtiment principal, non affectées à l'habitation ou à une activité, d'une hauteur limitée à 2,5 m à l'égout et à 4 m au faitage, la hauteur d'un mur édifié en limite séparative ne pouvant excéder 2,5 mètres.

- Ensemble de la zone :

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 UB.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 UB 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.

Article UB 9 : Emprise au sol des constructions

- L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 40 % de la superficie de la propriété. Pour les activités artisanales, cette emprise pourra être portée à 50 %.
- 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 existantes à l'approbation du P.L.U, dans la limite du C.O.S.

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

Article UB 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 8 mètres.

La hauteur des constructions nouvelles d'habitations ne doit pas excéder 2 niveaux, soit R + 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 UB.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 UB 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

- Dans l'ensemble de la zone :

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.

La ligne principale de faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement de la voie de desserte ou à l'une des limites séparatives latérales de propriété.

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.

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

- En outre, dans les secteurs UB a, UB b et UB d :

Les toitures seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie ou de l'ardoise.

Toutefois, en cas d'extension modérée, de constructions annexes ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions pourront être retenues si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes ou avoisinantes.

- En outre, dans le secteur UB c :

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

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 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 UB.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 UB 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 de stationnement 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 mètres carrés dans une même construction.

Constructions à usage artisanal :

Il sera créé au moins une place de stationnement pour deux emplois. 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 UB 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 UB 14 : Coefficient d'occupation du sol (COS)

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)* applicable à l'ensemble de la zone est fixé à 0,40. Le C.O.S fixé ci-dessus peut être porté à 0,50 pour les constructions à usage d'activités artisanales.

Il n'est pas fixé de C.O.S pour :

- les aménagements 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 UB.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.