

ZONE UB

La ZONE UB est la partie urbaine du territoire communal correspondant aux secteurs d'extension du centre bourg ancien de NEUVY LE ROI, à partir de la moitié du XIX^{ème} siècle. Les constructions, denses, sont implantées soit à l'alignement des voies soit en retrait par rapport à l'alignement des voies..

La zone UB est divisée en quatre parties, facilement identifiables, correspondant aux premières extensions du centre bourg ancien :

- la rue Neuve,
- la rue du 11 Novembre 1918,
- la rue de Rome,
- la rue de la Fontaine, à partir de l'impasse qui porte le même nom.

Il s'agit d'une zone principalement d'habitat, ou une certaine mixité existe à travers l'implantation d'équipements publics ou privés (bibliothèque, écoles, ...), de services (banque, ...) et de quelques activités artisanales et commerciales. Cette mixité doit être poursuivie.

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

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel :

Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UA 2 sont interdites et notamment :

- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage agricole,
- les lotissements à usage exclusif d'activités,
- les entrepôts non liés à une activité commerciale de vente au détail ou artisanale,
- les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec des travaux de construction ou avec l'aménagement paysager d'espaces libres,
- les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance, leur aspect extérieur, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage,
- les installations nouvelles figurant sur la nomenclature des installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à l'exception des installations nécessaires à une activité de type artisanal dès lors qu'elles sont compatibles avec la commodité du voisinage, la salubrité et la sécurité publique,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et ballastières,
- le camping et le caravaning, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent,
- les entreprises de cassage de voiture, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées,
- les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre isolés,
- les chaufferies et les dépôts d'hydrocarbure qui ne sont pas nécessaires à l'activité et à la vie de la zone.

D'une manière générale, toutes occupations du sol générant des nuisances importantes d'ordre olfactif, acoustique ou esthétique, affectant la commodité du voisinage ou susceptibles de constituer un danger pour les personnes et les biens.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
- les constructions à usage de commerce, de vente de détail ou d'artisanat,
- les constructions à usage de bureaux et de services,
- les constructions à usage hôtelier ou de restauration,
- les établissements de soins et de repos,
- les établissements d'enseignement,
- les lotissements et ensembles de constructions groupées à usage principal d'habitation,
- les équipements publics et les constructions à usage d'équipements collectifs et à usage d'infrastructure (dont aires de stationnement public),
- les extensions et l'aménagement d'installations classées à condition que des dispositions particulières soient prises pour ramener les risques et les nuisances à un niveau compatible avec le voisinage,
- les constructions et les installations tels que boxes, parkings, chaufferies, etc., à condition que des dispositions particulières soient prises pour ramener les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage, qu'elles soient jugées nécessaires à l'activité et à la vie de la zone, que l'aspect des bâtiments soit compatible avec l'allure générale de la zone et que les besoins en infrastructures et réseaux ne soient pas augmentés de manière significative,
- les postes de peinture ou dépôts d'hydrocarbures à condition que ces installations soient liées à des garages (stations services et ateliers de réparation pour véhicules automobiles) ou à des chaufferies d'immeubles, ainsi que des dépôts de détaillant en gaz liquéfié et matériaux combustibles à l'usage de l'habitation,
- les divers ouvrages et installations techniques liés au fonctionnement ou à la maintenance des différents réseaux (eau, gaz, électricité, télécommunication, ...),
- les aménagements conservatoires et les extensions mineures des bâtiments existants dont la destination n'est pas envisagée dans la zone.

En cas de sinistre ou d'arrêt de péril, la reconstruction de bâtiments existants sur des terrains ne répondant pas aux caractéristiques définies à l'article 5, d'une surface de plancher équivalente à celle existante avant le sinistre ou péril.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin.

Est considéré comme accès toute disposition permettant à une unité foncière d'avoir un débouché sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique.

Accès des véhicules

Les accès aux terrains doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences suivantes :

- des modes et des possibilités d'occupation du sol envisagés et du trafic prévisible ;
- du fonctionnement et de la sécurité de la circulation ;
- du fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc.).

Les accès d'un établissement, d'un équipement ou d'une construction à partir des voies publiques, doivent être aménagés de telle sorte que la visibilité soit convenablement assurée de part et d'autre de l'axe de l'accès.

Les permis de construire peuvent être refusés si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Voirie

Les permis de construire peuvent être refusés sur des terrains qui ne sont pas desservis par une ou plusieurs voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'établissement et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, suivant les prescriptions de la collectivité gestionnaire de la voirie concernée.

En cas de création de nouvelles voies, celles-ci doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Chaque constructeur doit assurer le raccordement aux réseaux publics d'alimentation en eau, d'électricité, et d'assainissement conformément aux règles d'hygiène et à la réglementation en vigueur. Il ne doit en résulter, du fait de ces constructions, aucune charge pour les services publics en général, ceux de la voirie en particulier.

Les modalités de raccordement doivent figurer à l'appui de la demande de permis de construire (article R. 421-2 du Code de l'Urbanisme).

1 - Alimentation

Eau potable

Toutes constructions ou implantations nécessitant l'utilisation d'eau potable, doivent être raccordées au réseau public d'eau potable.

Electricité

Toute construction ou installation nécessitant l'utilisation de l'électricité doit être obligatoirement raccordée au réseau public. Les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

Télécommunication

Toute construction ou installation doit pouvoir être raccordée au réseau public. Les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

2 - Assainissement

- Dans cette zone, les terrains sont desservis par le réseau public d'assainissement collectif de type séparatif. Tous les raccordements aux réseaux publics d'assainissement seront réalisés suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du pétitionnaire intéressé auprès du gestionnaire du réseau sur lequel se fera le raccordement (dossier à déposer en mairie).
- Le branchement est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.
- Dans le cas exceptionnel d'absence de réseau public d'assainissement collectif ou d'impossibilité technique de s'y raccorder, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers un dispositif d'assainissement autonome conforme aux exigences des textes réglementaires en vigueur. Le terrain devra permettre la réalisation d'un tel dispositif.

Ces dispositifs devront être conçus de façon à permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement conformément aux instructions des textes en vigueur.

3 - 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).

Lorsqu'il existe un réseau public capable de recevoir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent être conçus de manière à garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ledit réseau.

Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur, ...) ne doivent en aucun cas être déversées dans les réseaux se raccordant à une station d'épuration.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, les réseaux d'eaux pluviales et les cours d'eau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4 - Déchets ménagers

Il devra être prévu, pour les immeubles collectifs d'habitation, des locaux accessibles depuis la voie publique offrant la possibilité de stockage des containers nécessaires à la collecte des déchets ménagers.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseau public d'assainissement collectif, la surface minimale du terrain doit être telle qu'elle permette de répondre aux prescriptions de l'article UB 4.

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

1. Implantation à l'alignement des voies

Les constructions principales nouvelles devront être édifiées à l'alignement des voies existantes, dans le secteur correspondant à la rue Neuve, où les constructions sont déjà implantées à l'alignement.

2. Implantation en retrait de l'alignement

Pour les autres secteurs, les constructions principales nouvelles seront édifiées à l'alignement ou en retrait.

Pour les constructions en retrait, la continuité de l'alignement sera assurée par un mur de clôture construit en matériaux de même nature ou ayant une suffisante parenté d'aspect et de couleurs avec les constructions avoisinantes.

Toutefois, des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :

- pour des raisons d'harmonie ou d'architecture,
- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur le parcellaire voisin,
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes.

Les constructions enterrées notamment les garages et si possible les rampes d'accès devront être implantées en dehors de la marge de reculement.

3. Cas particuliers

Dans le cas d'extension, de restauration ou reconstruction de bâtiments anciens (existants), ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des implantations différentes pourront être admises.

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

L'implantation des constructions devra tenir compte de l'orientation, de la topographie des lieux et des règles suivantes :

1. Les constructions principales doivent être implantées :

- d'une limite latérale à l'autre, pour les parcelles dont la façade est inférieur ou égal à 15 mètres,
- sur une au moins des limites séparatives, si la parcelle a une façade supérieure à 15 mètres,
- si le bâtiment n'est implanté que sur une limite latérale, la continuité sur l'alignement sera assurée par un mur de dimension appropriée à l'environnement et construit en matériaux de même nature ou ayant une suffisante parenté d'aspect et de couleurs avec les constructions avoisinantes (tout côté de construction qui n'est pas implantée sur une limite séparative doit respecter une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres).

2. Les constructions annexes

Elles peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites. En cas de retrait, celui-ci sera au minimum de 3 mètres.

Dans un souci d'harmonie, les constructions édifiées en limites séparatives en application des règles précédentes devront s'accoler aux constructions voisines si celles-ci sont déjà implantées en limite.

De plus, la construction sur une seule limite latérale engendre la réalisation de pignons aveugles, dès lors que la construction voisine ne s'appuie pas sur cette limite. Des dispositions architecturales et techniques seront prises afin d'intégrer ce pignon dans le paysage urbain et paysager.

3. Cas particuliers :

Dans le cas d'extension, de restauration ou reconstruction de bâtiments anciens (existants), ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des implantations différentes pourront être admises.

ARTICLE UB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR LA MEME PROPRIETE

Deux constructions, non contiguës, sur une même unité foncière, doivent être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions comptant des pièces principales habitables, et jamais inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40 % de la superficie totale de l'unité foncière. Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UB 10 – HAUTEURS

1. Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel, existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Elle est calculée à l'égout du toit.

Sur les terrains en pente la hauteur des constructions est mesurée à partir du point médian de la parcelle.

2. Hauteur absolue

- La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder :
 - 2 niveaux + comble (R+1+c) et dans tous les cas ne pas excéder 6 mètres à l'égout du toit,
 - il ne peut être construit plus d'un niveau habitable dans les combles.
- Les constructions annexes, non accolées au bâtiment principal, ne doivent pas excéder 4,50 mètres au faîtage.

3. Hauteur relative

Pour les constructions nouvelles en bordure de voie, la différence des hauteurs entre deux bâtiments contigus ne doit pas excéder un niveau habitable.

4. Cas particuliers

Des dispositions différentes peuvent être admises si le dépassement est justifié par la hauteur moyenne des constructions voisines existantes ou dans le cas de restauration, extension ou reconstruction de bâtiments existants.

De plus, les constructions existantes dont les hauteurs sont supérieures aux hauteurs fixées ci-dessus pourront faire l'objet de travaux d'amélioration ou de transformation dans leurs gabarits, et ce, dans les limites fixées à l'article UB 14.

Pour les équipements publics, il ne sera pas fait application de la notion de hauteur de façade. Des hauteurs plus importantes pourront être autorisées pour les ouvrages élevés d'intérêt général (édifices religieux, châteaux d'eau, relais hertziens, ...).

ARTICLE UB II – ASPECT EXTERIEUR

1. Dispositions générales

L'autorisation de construire pourra être refusée si les constructions par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère local. Si la surface ou la configuration d'une parcelle est de nature à compromettre l'aspect de la construction à y édifier, le permis de construire peut être refusé.

Des dispositions dérogatoires peuvent être autorisées afin de permettre des constructions contemporaines, sous réserve d'une bonne intégration architecturale, urbaine et paysagère, dans le site.

2. Constructions et immeubles existants

Les modifications de façade et de couverture (ouvertures, surélévations, appendices divers), ou leur remise en état, doivent respecter l'intégrité architecturale et les matériaux de l'immeuble ancien ; en particulier, les modénatures doivent être maintenues.

3. Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter :

- une simplicité de volumes, adaptés au relief du terrain et s'intégrant dans l'environnement,
- une unité et une qualité des matériaux employés,
- une harmonisation avec le niveau des rez-de-chaussée avoisinants, devra être recherchée,
- dans la mesure du possible, les constructions devront traduire le rythme du parcellaire ancien ou la trame moyenne des parcelles voisines.

4. Façades

Les soubassements et façades des constructions doivent être traités avec le même soin et de façon homogène, ou reprendre la structure et l'aspect des constructions voisines.

Matériaux

- Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.
- Sont interdits :
 - tous matériaux ajoutés à la façade originelle : bardages, ...,
 - tous matériaux employés à nu et prévus pour être recouverts.
- Les constructions et ouvrages en pierre de taille existants doivent être conservés. S'ils sont restaurés, ils doivent conserver leur caractère d'origine.
- Dans le cas de maçonnerie ou de parements de pierre de taille apparente, les proportions régionales doivent être respectées notamment dans leur hauteur (0,27 à 0,33 mètres).
- Les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre.

Couleur

- Aucune teinte dominante ne doit être plus claire que le matériau traditionnel des enduits (teinte naturelle dans les tons de beige sable légèrement grisé ou ocré). Les enduits seront réalisés à la chaux, dans le cas de maçonnerie traditionnelle (moellons).
- L'enduit blanc pur est interdit, ainsi que les teintes vives ou criardes.
- Les enduits plastiques et les enduits de ciment peint sont interdits.

Percements

La composition des façades doit s'inspirer des rythmes, de la proportion des pleins et des vides des constructions traditionnelles :

- Les baies seront rectangulaires et verticales, avec une proportion de l'ordre de 1 sur 1,30 au minimum.
- La couleur des menuiseries devra rester en harmonie avec les murs et la toiture.
- Les menuiseries en PVC pourront être autorisées, si leur profil est identique aux menuiseries en bois de même dimension, et si le caractère architectural du bâtiment le permet.

5. Toitures

Aspect

Pour les constructions principales la toiture du volume principal doit présenter deux pans.

Pente

- Les toits du ou des volumes principaux doivent respecter une pente comprise entre 40° et 50°.
- Toutefois sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cette pente peut être différente :
 - si elle est de nature à améliorer la qualité du projet architectural et son intégration dans le milieu environnant notamment pour les bâtiments de grand volume et les projets de style contemporain,
 - pour les annexes accolées ou non au bâtiment principal, pour les volumes en extension d'un volume principal,
 - pour les extensions de bâtiments existants à la date d'opposabilité du présent document dont la pente de toiture est différente de celle admise dans la zone.
- Les toitures terrasses pourront être autorisées si la conception architecturale du bâtiment le justifie. Si elle est autorisée, il peut être imposé qu'un acrotère ou une autre disposition constructive permette de donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant.

Matériaux

- Les matériaux de toiture autorisés sont les suivants :
 - pour les constructions à usage d'habitation :
 - l'ardoise d'un format de 22 x 32 cm,
 - la tuile plate de pays, de même aspect que les tuiles locales, de teinte légèrement brunie (aspect vieilli), d'une densité supérieure ou égale à 60 au m²,
 - pour les autres constructions, peut être admis tout matériau présentant les mêmes aspects, forme et couleur que l'ardoise et/ou la tuile, d'une densité supérieure ou égale à 60 au m².
- Sont interdits pour toutes les constructions :
 - les matériaux non traditionnels, tels que bandeaux d'asphalte et matériaux en plastique,
 - les couvertures ciments, autres que l'imitation de l'ardoise et de la tuile,
 - les bacs en acier, les tôles et l'aluminium,
 - les tuiles cornières de rive.

Ouvertures

- Les lucarnes doivent être conçues selon le type traditionnel local avec une couverture à deux ou trois pentes (avec ou sans frontons). Les ouvertures ainsi réalisées devront être plus petites que les baies existantes sur la façade, et devront être plus hautes que larges.
- Les lucarnes ne devront être établies que sur un seul niveau.

- Sont interdits :
 - les chiens assis et les lucarnes rampantes,
 - les lucarnes trop importantes, ou trop nombreuses par rapport au versant qui les supporte,
 - les châssis de toit non encastrés, et ceux de dimensions supérieures à 78 x 98,
 - la pose de châssis de toit visible depuis l'espace public, qui par leur nombre, leurs dimensions ou leur localisation sur la toiture seraient de nature à rompre l'harmonie de celle-ci.

6. Clôtures

Aspect

- Les murs de clôtures existants (réalisés en matériaux traditionnels) sont à conserver, si nécessaire ils peuvent être ouverts pour créer un portail.
- Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement immédiat et le bâtiment.
 - Sur voie publique, la clôture doit être minérale. Elle doit être :
 - soit un mur plein d'une hauteur maximale de 1,80 m, par rapport au niveau de la voie. Les murs seront réalisés soit de moellons, soit de parpaings enduits,
 - soit un muret bas surmonté d'une grille en ferronnerie dont le niveau supérieur sera à une hauteur maximale de 1,80 m à partir du sol. Le muret aura une hauteur minimale de 50 cm et maximale de 1,00 m, traité horizontalement avec ressauts dans le cas d'une voie en pente.
 - En limite séparative, et sur voie privée, la clôture doit être :
 - soit un mur plein d'une hauteur maximum de 1,80 m par rapport au niveau du terrain,
 - soit une haie vive d'essences locales doublées ou non d'un grillage, posée sur cornières métalliques de couleur verte, ou poteaux en bois. La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2,00 m par rapport au niveau du terrain naturel.

Matériaux

- Sont interdites, les clôtures en élément de ciment moulé, en tubes métalliques, les lices de béton ou bois, les panneaux préfabriqués en béton ou plastique, pleins ou ajourés, les formes et les structures compliquées.
- Le mur ou le muret doit être réalisé en pierre, maçonnerie traditionnelle enduite au mortier de chaux et sable, ou en matériau enduit, de la teinte des enduits traditionnels de la région.

Portails, portes et grilles

- Les portails, portes ou grilles anciennes existantes seront restaurés et entretenus, y compris les piles.
- Les portails devront s'intégrer dans l'ensemble de la clôture tant du point de vue du style que de la hauteur.
- Les portails ou portes nouveaux reprendront l'un des types traditionnels existants. Ils seront peints soit dans la tonalité des menuiseries du bâtiment, soit d'une couleur soutenue ou foncée (prendre en référence des tons existants localement).
- Les différents coffrets de raccordement aux réseaux devront s'intégrer dans la partie maçonnée de la clôture.

7. Constructions annexes

Aspect

- Pour être autorisées les constructions annexes (garages, appentis, abris de jardins, ...) doivent être construites dans un souci de qualité de mise en œuvre et de tenue dans le temps.
- Le volume général des constructions annexes doit être en harmonie avec celui de la construction principale.

Matériaux

- Leurs matériaux de constructions doivent s'harmoniser avec la construction principale dont elles dépendent.
- Sont interdits : les tôles, agglomérés, contre-plaqué, plaque ciment. L'édification de murs de parpaings non enduits est interdite ainsi que l'emploi de matériaux de récupération.

8. Commerces

- Les devantures commerciales anciennes seront, dans la mesure du possible, conservées et restaurées, si nécessaire.
- Les commerces devront observer les prescriptions suivantes :
 - les façades commerciales doivent respecter la trame architecturale et s'harmoniser avec le matériau des immeubles anciens. Elles doivent être établies dans la seule hauteur du rez-de-chaussée,
 - l'agencement de la devanture devra faire correspondre dans la mesure du possible les parties pleines (trumeaux) et les parties vides (baies) des étages supérieurs ; à cet effet, l'axe des éléments porteurs correspondra, pour le rez-de-chaussée, à celui des éléments porteurs des étages supérieurs,
 - les devantures en applique pourront être autorisées si les immeubles ne comportent pas de baies aménagées ou si les baies anciennes sont très détériorées. Dans ce cas, elles devront être en harmonie avec la façade et les ouvertures du niveau supérieur.
- Des tentes ou bannes mobiles motivées pourront être autorisées dans la limite des règlements de voirie en vigueur, à condition d'être dissimulées en position de fermeture, de respecter les règles de coloration énoncées plus haut et de ne porter aucune publicité.

ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

Normes minimales en matière d'habitat :

- 1 place de stationnement par logement créé pour les habitations collectives.
- 2 places de stationnement par habitation individuelle créée.
- Pour la création de logements supplémentaires lors de la restauration d'un bâtiment existant : en cas de création de logements supplémentaires, le nombre de places résulte de la différence entre le nombre de places requises pour la construction existante et le nombre de places exigé pour les nouveaux logements. Cette règle s'applique également en cas d'aménagement de logements dans un bâtiment à usage autre que d'habitation.

Normes minimales en matière d'activité économique : constructions ou aménagements d'immeubles devant recevoir des activités artisanales, commerciales ou de bureaux, d'hôtelleries :

- 1 place de stationnement pour une surface liée à l'activité comprise entre 60 m² et 99 m² de surface hors œuvre nette.
- 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 40 m² de surface hors œuvre nette.

Ces dispositions valent pour une même unité foncière même si celle-ci est divisée en plusieurs unités d'activités.

Normes minimales en matière d'équipement :

- Salles de spectacle et de réunion : 1 place de stationnement pour 10 m² de salle.
- Equipement scolaire :
 - écoles maternelles, primaires, collèges : 1 place par classe,
 - établissements supérieurs et assimilés : 1 place pour 20 élèves, ces établissements doivent, en outre, comporter une aire pour le stationnement des deux roues,
 - pour les bureaux administratifs, se référer aux normes des bureaux, ci-dessus.
- Foyers médicalisés, cliniques : 1 place pour 2 chambres.

Autres constructions :

Il n'est pas fixé de normes pour les autres types de construction, elles seront appréciées en fonction des besoins générés par la construction.

Le respect de ces normes n'est pas obligatoire pour les commerces ou activités existants avant la date de publication du P.L.U., lorsqu'il ne s'agit que d'une transformation minimale n'entraînant pas une augmentation supérieure à 10 % de la superficie existante et que celle-ci est destinée à recevoir la même activité qu'auparavant ; la présente adaptation devient caduque en cas de répétition du réaménagement.

Ces diverses aires de stationnement doivent être aménagées sur l'unité foncière ; toutefois, en cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager le nombre de places nécessaires sur le terrain des constructions projetées, le constructeur est autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 100 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, ou à en confier la réalisation à un organisme habilité par la collectivité locale à collecter les fonds à cet effet, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places, conformément aux conditions édictées par les articles L. 421.3 et R. 421.6 du Code de l'Urbanisme.

Dans le cas où le nombre de places créées ou conservées est insuffisant au regard des dispositions précitées pour la destination projetée, soit le permis de construire sera refusé, soit il sera imposé, à défaut d'autre solution de remplacement, le versement de la taxe compensatoire au profit de la collectivité au terme de ces mêmes articles L. 421.3 et suivants du Code de l'Urbanisme ; l'indemnité est fixée par délibération du conseil municipal conformément au Code de l'Urbanisme et réévaluée en fonction du dernier indice du coût de la construction.

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

1. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. A ce titre, toute autorisation de défrichement est interdite de plein droit, toute construction y est également interdite.

2. Les espaces libres de construction :

Le plan des espaces libres doit être joint à la demande de permis de construire ou de lotir.

Ils devront faire l'objet d'un traitement de qualité associant arbres et plantations diverses.

Les plantations doivent être disposées de façon à ne pas nuire à la salubrité des constructions.

Il doit être planté au moins un arbre de haute tige pour 100 m² d'espace libre.

3. Les aires de stationnement à l'air libre devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement, avec la possibilité de regrouper les plantations.

4. La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum.

De plus, l'entretien des arbres doit être assuré tant pour leur bonne santé que pour limiter les accidents.

5. L'aménagement d'espaces plantés et d'emplacements pour les jeux devra être prévu pour toute opération d'ensemble ou construction publique.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE LB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sous réserve du respect des autres règles de construction et des servitudes qui peuvent éventuellement grever le terrain, le C.O.S. maximum applicable est fixé :

- à 0,6 pour l'habitat seul,
- celui-ci peut-être porté à 1 pour favoriser la mixité : habitat/activités ou services.

Toutefois, le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions et aménagements de bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers publics, ni aux équipements publics et d'infrastructure.

En cas de sinistre ou d'arrêté de péril, il sera autorisé pour les habitations existantes, la reconstruction d'une surface de plancher (S.H.O.N.) équivalente à celle existante avant le sinistre ou péril, lorsque cette dernière est supérieure à celle obtenue par l'application du C.O.S.