

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UB

Le secteur UB correspond aux quartiers d'extension de la Tremblade et de Ronce les Bains, sous forme d'habitat pavillonnaire et comprend les parties actuellement urbanisées et équipées de la commune ou les parties du territoire communal contiguës aux parties urbanisées appelées à être équipées à court terme. Les articles du règlement qui s'y appliquent sont rédigés dans l'esprit du maintien et du développement des types d'activités et du tissu bâti existants.

Dans ce secteur, des maisons de type balnéaire sont repérées, en sur le document graphique et en annexe, au titre de l'article L123-1 alinéa 7 du code de l'urbanisme et certains articles sont complétés à leur intention.

Des boisements sont repérés sur le document graphique au titre de l'article L123-1 alinéa 7 du code de l'urbanisme pour leur entretien et leur conservation afin d'en assurer leur pérennité. Ils seront soumis à déclaration et autorisation préalable à toute coupe ou défrichement.

Des parties du secteur sont concernées par le PPR (cf. annexes).

Des parties du secteur sont concernées par le risque de submersion défini dans l'Atlas des risques littoraux.

Le sous-secteur UBI comprend les zones urbaines inondées à la suite de la tempête Xynthia du 28/02/2010, dans lequel l'inconstructibilité est la règle générale dans l'attente des règles de protection définies par les services de l'Etat.

Le sous-secteur UBs comprend la zone urbaine submergée sur Ronce les Bains à la suite de la tempête Xynthia du 28/02/2010. Dans ce secteur, le règlement renvoie au guide spécifique pour les zones jaunes élaboré par les services de l'Etat.

Le cahier des charges et des prescriptions pour la réalisation des voiries et réseaux divers approuvé par délibération du conseil municipal devra être respecté.

L'ensemble des programmes, projets, travaux, ouvrages ou aménagements susceptibles d'occasionner un effet notable dommageable sur un ou plusieurs sites Natura 2000 doit faire l'objet d'une évaluation de leurs incidences (article L.414-4 du code de l'environnement).

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel : le règlement du PPR doit être consulté et appliqué sur toutes les parties du territoire concernées.

- La création ou l'extension des installations classées visées par la loi 76-663 du 19 juillet 1976 relative aux installations classées par la protection de l'environnement, susceptibles de générer ou d'accroître, par les substances détenues ou par la nature des activités pratiquées, le risque d'incendie, le risque de pollution ou d'explosion à l'exception des travaux nécessaires à leur mise en conformité et à l'exclusion des activités liées à la mer ;
- les parcs d'attractions ;
- les dépôts de véhicules et de garages collectifs de caravanes ;
- la création et l'extension des parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs,
- la création et l'extension de terrain de camping ou de caravanage
- le camping caravanage sous toutes ses formes et le stationnement de caravanes sauf sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, dans la limite d'une caravane ou d'une autocaravane,
- les constructions à usage agricole, ou leur extension,
- les constructions à usage aquacole, ou leur extension.

- les mobil home.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Rappel : le règlement du PPR doit être consulté et applicable sur toutes les parties du territoire concernées.

- sous réserve qu'elles ne figurent pas dans la liste citée à l'article 1, sont admises les occupations du sol correspondant au caractère général de la zone, notamment :
 - les constructions à usage d'habitation
 - les constructions à usage d'équipements publics ou collectifs (culturels, sportifs, loisirs,...)
 - les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- les constructions à usage artisanal, ou leur extension, sous réserve que les nuisances induites soient compatibles avec la zone d'habitat, et du respect de la réglementation en vigueur,
- les constructions à usage commercial sous réserve que la surface de vente n'excède pas 300 m²,
- Les affouillements nécessaires à la réalisation du port du centre ville,
- la création et l'extension des activités soumises, au regard de la réglementation en vigueur, à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement (régime de déclaration) à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens,
- les aires de jeux et de sports non nuisants et les aires de stationnement ouvertes au public,
- les abris de jardin implantés en fond de parcelle et en complément d'une maison d'habitation sous réserve d'avoir une hauteur maximale de 2,50 m et une emprise au sol de 12 m² maximum, sauf pour les terrains de second rang (terrains qui n'ont pas de limite sur voie ouverte à la circulation automobile ou qui ne possède qu'un accès par un passage).
- Les piscines en complément d'une habitation,
- La démolition du bâti balnéaire repéré en annexe, sous réserve de l'obtention du permis de démolir,
- L'extension limitée sur le bâti balnéaire repéré en annexe est autorisée sous réserve de ne pas déstructurer la volumétrie initiale du bâtiment,
- La mise aux normes des terrains de camping ou de caravanage dans le périmètre existant et sans augmentation d'emprise du bâti existant et sans augmentation du nombre d'emplacements.
- Toute opération (groupes d'habitation, lotissements, procédure d'aménagement d'ensemble...) de plus de 5 logements devra comporter un minimum de 20 % de logements sociaux.
- Les exhaussements ou remblais à condition d'être réalisés sous l'emprise directe des constructions autorisées dans les secteurs concernés par le risque de submersion défini dans l'Atlas des risques littoraux

Dans les parties du secteur concernées par la connaissance du risque de submersion et au regard du porter à connaissance complémentaire préfectoral concernant la détermination des cotes de submersion marine SCOT et PLU des communes riveraines de la Seudre en date du 22/06/2012, la constructibilité est soumise aux conditions suivantes :

- Pour La Tremblade :
 - pour les terrains nus et bâtis situés à une cote inférieure à 4.50m NGF, l'inconstructibilité est la règle générale.
 - pour les terrains nus ou bâtis situés à une cote supérieure ou égale à 4.50m NGF, la constructibilité est possible sous réserve de poser le plancher bas à une cote minimale de 4.90m NGF.
- Pour Ronce les Bains :
 - pour les terrains nus et bâtis situés à une cote inférieure à 4.70m NGF, l'inconstructibilité est la règle générale.
 - pour les terrains nus ou bâtis situés à une cote supérieure ou égale à 4.70m NGF, la constructibilité est possible sous réserve de poser le plancher bas à une cote minimale de 5.10m NGF.

En **UBi**, l'inconstructibilité est la règle générale dans l'attente des règles de protection définies par l'Etat.

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 instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Une autorisation d'urbanisme peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération, avoir une largeur minimale de 4 mètres, et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

2. Voirie :

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, et du ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent avoir une largeur minimale de 6 mètres de voirie incluant chaussée et trottoir à l'exception des lotissements comprenant jusqu'à trois lots pour lesquels la largeur de la voirie est au minimum de 5 mètres y compris chaussée et trottoir.

L'ouverture d'une voie à la circulation automobile peut être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation, et notamment lorsqu'elle débouche à moins de 25 mètres d'une intersection.

Les voies privées se terminant en impasse et destinées à être empruntées par les services de voirie doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Cette disposition ne sera pas imposée aux équipements et installations nécessaires à la gestion, à l'entretien des voiries et réseaux divers (transformateurs).

3. Cheminements piétons

Les opérations d'ensemble devront prendre en compte les circulations piétonnes, soit dans le cadre de l'aménagement des voies de desserte, soit par des cheminements spécifiques séparés des voies. Les aménagements devront être adaptés aux personnes à mobilité réduite, notamment par le choix du revêtement, la pente, la largeur etc.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable :

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans le secteur nécessitant une desserte en eau potable doivent être raccordés au réseau public.

2. Assainissement :

a) Eaux usées :

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans le secteur et comportant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Le règlement du service d'assainissement devra être respecté avec notamment la séparation des effluents domestiques et des eaux pluviales, et une convention de déversement des eaux usées sera souscrite auprès de l'entreprise délégataire (Compagnie des Eaux de Royan à l'heure d'établissement du présent règlement), avant le démarrage des travaux.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement approprié après avis des services compétents.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

b) Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur la propriété par un dispositif adapté, à la charge du propriétaire.

- Aires de stationnement/ Voirie de lotissement/Espaces communs d'un groupe d'habitation

Les eaux pluviales devront être infiltrées sur l'emprise des aménagements par un dispositif adapté au terrain (tranchées ou chaussées drainantes, structure alvéolaire, chaussée réservoir).

En cas de perméabilité insuffisante du terrain, le débit de fuite devra être raccordé au réseau public d'eaux pluviales le plus proche, après traitement par décantation.

Ces dispositifs d'infiltration seront réalisés à la charge du propriétaire.

Le plan du dispositif sera joint à la demande de permis de construire ou d'aménager.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

3. Electricité – Téléphone – Eclairage public :

Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux publics électriques et téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également sauf impossibilité technique reconnue.

Pour les lotissements ou groupements d'habitations, tous les réseaux propres à l'opération devront être mis en souterrain (sauf en cas d'impossibilité technique reconnue), y compris les réseaux suivants :

- éclairage public
- alimentation électrique basse tension
- téléphone (à défaut de desserte immédiate, la pose de fourreaux d'attente permettant un raccordement ultérieur devra être prévue)
- télédistribution éventuelle.

4. Défense incendie

Elle doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente des caractéristiques techniques suffisantes, soit par un dispositif privé lorsque le réseau public est insuffisant.

5. Collecte des déchets

Pour les opérations de type collectif (lotissement, groupe d'habitations ...), il devra être prévu un emplacement spécifique pour la collecte des ordures ménagères qui devra être conçu de manière discrète et suffisante.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Pour le bâti balnéaire existant repéré en annexe :

Les extensions pourront se faire :

- soit en alignement du bâtiment existant
- soit en retrait du bâtiment existant

Pour les autres constructions :

La façade d'accès au garage accolé ou non à la construction principale doit être implantée en retrait de 5 m au moins par rapport à l'alignement des voies. Aucune implantation n'est imposée pour les terrains en second rang (terrains qui n'ont pas de limite sur voie ouverte à la circulation automobile ou qui ne possède qu'un accès par un passage).

Une zone non aedificandi d'une largeur de 5 mètres est créée le long de l'avenue du Général de Gaulle et repérée sur le plan de zonage. Sur cette zone, le boisement existant sera conservé et créé s'il n'existe pas (se reporter à l'article Ub 13).

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

Pour le bâti balnéaire existant repéré en annexe :

Dans le but de préserver le caractère du bâti balnéaire existant repéré en annexe, les extensions devront respecter une marge de 3 m minimum par rapport aux limites séparatives.

Pour les autres constructions :

Lorsqu'elle ne touche pas une limite séparative, toute construction doit se trouver en tout point, à une distance de limite au moins égale à la moitié de la hauteur au faîtage de la construction ($L = H/2$) et jamais inférieure à 3 mètres.

Les constructions annexes (ex : abri, atelier) doivent être implantées en fond de parcelle. En cas d'impossibilité d'implantation en fond de parcelle, une implantation différente pourra être autorisée sous réserve que les matériaux utilisés soient identiques à ceux de la construction principale.

Aucune implantation n'est imposée pour les garages, mise à part les règles édictées ci-dessus.

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

Si les bâtiments ne sont pas jointifs, ils doivent être implantés à une distance de 3 mètres au moins les uns des autres.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise des constructions est limitée à 60 % de l'unité foncière. En zone de submersion marine sur Ronce les Bains, l'emprise est limitée à 50% de l'unité foncière.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Le seuil du RDC des habitations doit se situer entre 0,20 m et 0,30 m au dessus de la cote de l'axe de la voie.

Le seuil du rez de chaussée des maisons sur sous-sol ne pourra pas dépasser de plus de 0,50 m en hauteur du sol naturel.

Pour le bâti balnéaire existant repéré en annexe :

Dans le but de préserver le caractère du bâti balnéaire repéré en annexe, la hauteur des extensions devra être en harmonie et ne devra pas excéder la hauteur du bâti existant.

Pour les autres constructions :

La hauteur ne peut excéder 9,50 m à l'égout ou acrotère.

Les annexes non accolées auront une hauteur maximale de 3,50 m.

Dans tous les cas, les constructions en limite séparative auront une hauteur maximale de 3,50 m au droit de la limite séparative, sauf dans le cas de création de zone de refuge conforme aux prescriptions du guide spécifique aux zones jaunes de Xynthia élaboré par les services de l'Etat, dans le sous-secteur UBs et transposable à toute zone submersible.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Volumétrie et matériaux :

Pour le bâti balnéaire :

Dans le but de préserver le caractère du bâti balnéaire repéré en annexe, les modifications apportées à l'existant doivent être réalisées en cohérence avec l'existant (notamment pour les extensions et les pentes de toitures).

Les menuiseries, si elles sont remplacées, doivent être remplacées par des menuiseries de même dessin et même modénature que les menuiseries originelles.

Pour les autres constructions :

Les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et des paysages urbains et naturels environnants.

L'architecture contemporaine sera l'objet d'une recherche particulière en matière d'espace de vie ou d'occupation d'espace, par rapport à l'environnement, ou par l'utilisation de technologies propres aux énergies nouvelles,

Sont interdits :

- l'emploi à nu d'un des matériaux destinés à être recouvert d'un enduit : carreaux de plâtre, briques creuses et agglomérés de ciments, etc...
- tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région,
- les toitures en panneaux translucides ou opales,
- les imitations de matériaux tels que fausse brique ou fausse pierre.
- les matériaux tels que les peintures d'imitation, les bardages de type métallique
- les enduits de ciment non teintés.

Façades :

Les enduits seront de teinte naturelle claire (se référer au nuancier communal). Les matériaux traditionnels apparents, pierre de taille ou moellons, auront des joints clairs, du ton du matériau employé et arasé au nu de ce matériau.

Le bardage en bois, en bois-résine ou en PVC, en parement de façade est autorisé dans les tons suivants : blanc cassé, beige clair, toutes les nuances de gris, bleu gris, verts gris, vert pastel.

Les peintures et les revêtements colorés de façon vive sont interdits.

Façades commerciales :

Les façades commerciales, présentant un caractère décoratif ou publicitaire et comportant des vitrines d'exposition, ne peuvent être établies que dans la hauteur des rez-de-chaussée des immeubles. La limite supérieure de ces aménagements est fixée par le niveau du plancher haut du rez-de-chaussée, ou, s'il n'en existe pas, par un bandeau ou une corniche appartenant au gros œuvre.

La composition des façades commerciales doit respecter l'échelle et la trame de construction des immeubles, présenter des lignes simples et être réalisée en matériaux résistants et de qualité.

Toitures : sauf pour les constructions d'architecture contemporaine

Les toitures des constructions neuves doivent se trouver en harmonie avec les édifices voisins, en ce qui concerne la forme, les matériaux et les couleurs.

Les couvertures seront en tuiles creuses ou romanes de teinte naturelle. La pente du toit ne fera jamais saillie sur les murs pignons.

La pente de toiture se situera entre 28 % et 32%, à l'exception des toitures terrasses.

Les couvertures en verre ou vérandas (par ex : thermo toit) devront être intégrées à la composition d'ensemble de la construction.

Les toitures ne doivent pas faire saillie sur les murs pignons.

Sont interdits :

- les shingles, matériaux bitumeux sauf pour les abris de jardin en bois
- les habillages des rives par caisson
- les tuiles en panneaux
- les matériaux tels que bardeaux d'asphalte, les panneaux translucides ou opaques sauf s'ils sont en verre

Les toitures terrasses ou végétalisées peuvent être tolérées en fonction du projet.

Menuiseries :

Sont autorisées pour les menuiseries et ouvertures les couleurs référencées par un nuancier établi par la commune et ultérieurement établi par le CAUE 17,

En dehors des baies des commerces et des garages, les baies nouvelles seront constituées de percements verticaux, plus hauts que larges.

Les portes d'entrée peuvent être traitées en bois naturel ou être de couleurs plus soutenues : rouge bordeaux, brun foncé, vert foncé, bleu marine.

Opérations groupées :

Les opérations groupées de constructions de logements devront être adaptées aux caractéristiques paysagères des quartiers dans lesquels elles s'implantent.

Les séquences bâties, formées d'un front continu, créées sur la même unité foncière sont limitées à 2 logements avec garage en continu avec une distance minimum de 4,00 mètres entre chaque séquence.

Clôtures :

Rappel : la hauteur des clôtures implantées en alignement est calculée à partir du terrain naturel côté voie d'accès.

Lors de l'édification des clôtures, le pétitionnaire veillera à ce que la cote des seuils projetés soit comprise entre + 0.05 et + 0.15m par rapport à la cote de l'axe de chaussée au droit du seuil.

Lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, les murs de clôture doivent présenter un aspect qui s'harmonise avec celui des façades des bâtiments principaux.

Dans le but de préserver le caractère du bâti balnéaire repéré en annexe, les clôtures en façades seront constituées d'un mur bahut avec un enduit lisse d'une hauteur de 1 mètre (sauf en secteurs UB-R1, UB-B1 et UB-R4 où seront proposées des clôtures compatibles avec les exigences du PPR).

Pour les terrains situés en zone submersible par la Seudre, les clôtures seront perméables.

Les clôtures en limite avec le domaine public maritime à Ronce les Bains seront composées uniquement de grillages d'une hauteur de 1m50.

Les clôtures, en alignement, d'une hauteur maximum de 1.75m peuvent être constituées soit :

- par un mur plein en pierre de taille ou enduits dans les tons de la construction principale.
- par des grilles ou des panneaux de grillage rigide de couleur référencée par le nuancier communal, doublées de haies vives. Les panneaux de grillage rigide pourront éventuellement être équipés de lamelles occultantes en bois-résine ou en PVC de couleur référencée par le nuancier communal et doublés ou non de haies vives (dont la hauteur est fixée par la loi).
- par des matériaux en PVC ou en aluminium de couleur référencée par le nuancier communal.

Les piliers et éléments de décoration entourant les portails ou portillons ne devront pas présenter une hauteur supérieure à 2.00 m.

Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas de prolongement de murs existants sur la parcelle ou sur la parcelle voisine contiguë.

Dans tous les cas, il pourra être demandé que les murs présentent une unité d'aspect avec les murs des propriétés voisines.

Les portails ne doivent pas dépasser en hauteur la hauteur des murs ou des poteaux d'entourage ; les poteaux d'entourage des portails doivent être simples.

Les clôtures d'une hauteur maximum de 2.00 m en limites séparatives seront constituées soit :

- par un mur plein en moellon ou en parpaing enduit
- par des grilles, grillage ou des panneaux de grillage rigide de couleur référencée par le nuancier communal, doublées de haies vives. Les panneaux de grillage rigide pourront éventuellement être équipés de lamelles occultantes en bois-résine ou en PVC de couleur référencée par le nuancier communal et doublés ou non de haies vives (dont la hauteur est fixée par la loi).
- par des matériaux en PVC ou en aluminium de couleur référencée par le nuancier communal

La hauteur de la clôture s'apprécie à partir du terrain naturel.

Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas de prolongement de murs existants. Dans tous les cas, il pourra être demandé que les murs présentent une unité d'aspect avec les murs des propriétés voisines.

Sont interdites :

- les clôtures en panneaux ajourés de béton moulé et les clôtures en bois (panneau ou autre),
- les clôtures en fil barbelé,
- les clôtures en brande
- les merlons.

Terrains sur deux voies :

Pour les terrains dont les façades sont situées sur deux voies, les murs pleins ainsi que tout obstacle à la visibilité, (arbre, arbuste, haie vive, etc...), d'une hauteur supérieure à 0,60 m seront interdits sur une distance d'au moins 6 mètres à partir de l'angle matérialisé par les alignements droits limitant le domaine public, à moins que ne soit réalisé un pan coupé. Ce dernier sera déterminé par des points situés sur la clôture et distants de 3 mètres minimum du bord de la chaussée transversale existante ou projetée.

Pour des raisons de sécurité, les services techniques de la commune pourront exiger un pan coupé plus largement dimensionné lors de l'édification de clôture à l'angle de deux voies.

Abri de jardin :

D'une hauteur maximale de 2,50 m, leur aspect esthétique ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des paysages urbains et naturels environnants, ils seront construits soit en matériaux identiques aux habitations, soit construits en bois peint d'une couleur identique à la construction principale.

La surface ne doit pas excéder 12 m².

Les abris de jardin en bois peuvent être recouverts par du shingle ou autres matériaux bitumeux ou en bac acier. Pour l'utilisation de ces matériaux, une pente différente peut être autorisée.

Annexes :

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

Elles doivent être constituées de murs enduits du ton de la construction principale ou éventuellement d'un bardage bois peint dans le ton de la façade de la maison ; leurs couvertures doivent être en tuiles creuses ou romanes. Les bardages en tôle sont interdits.

Production d'énergie électrique domestique

Les panneaux de capteurs solaires, panneaux photovoltaïques ou éolienne domestique sont autorisés.

Architecture contemporaine :

L'ensemble des règles prescrites ne doit pas cependant interdire la réalisation de programmes de création contemporaine et d'équipements publics qui se distingueront par leur valeur exemplaire et par le respect de l'environnement.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur le terrain d'assise du projet ou en aire de stationnement collectif et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique, sauf impossibilité technique.

Il sera réservé 25 m² pour une place de stationnement (y compris les accès).

- a) Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement (sauf pour les logements sociaux, une place par logement).
- b) Pour les résidences de service, il est exigé 0.8 place de stationnement par logement.
- c) Pour toute autre opération d'aménagement, il est demandé 1.50 places de stationnement par logement dont une jouxtera le logement.
- d) Pour les établissements commerciaux, industriels ou artisanaux, il est exigé une place de stationnement pour 30 m² de S.P.
- e) Pour les bureaux ou professions libérales, il est exigé 1 place de stationnement pour 60 m² de S.P. des locaux professionnels.
- f) Pour les établissements du type hôtels supérieurs à 25 chambres, restaurants supérieurs à 250 m² de salle de restaurant, dancings, etc.... il est exigé deux emplacements pour trois chambres et deux emplacements pour 8 m² de surfaces de salles de restaurant, dancing ou toute surface assimilable.
- g) Pour l'établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD), il est demandé 0.5 places de stationnement par résident.
- h) Pour les constructions non prévues dans les 7 cas ci-dessus, on se référera à la catégorie mentionnée la plus directement assimilable.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans le but de préserver le caractère boisé de la commune, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes dans la limite d'un arbre de haute tige exigible par 50 m² de surface libre.

Les essences locales (pins, chênes verts...) sont vivement recommandées pour la création et le renouvellement de plantations.

Les surfaces libres de toute construction et desserte doivent être plantées et entretenues.

Pour les lotissements, permis groupés, ou toute autre procédure d'aménagement d'ensemble, des espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces paysagers (végétal et minéral) à l'exception des lotissements comprenant au maximum trois lots.

La surface réservée aux espaces paysagers doit représentée au minimum un vingtième de la surface du terrain de l'opération pour les lotissements jusqu'à 5 lots. Pour tous les autres aménagements à l'exception de ceux susvisés, la surface réservée aux espaces paysagers doit représentée au minimum un dixième de la surface du terrain de l'opération. Un plan d'aménagement paysager doit préciser les plantations choisies.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.