

CHAPITRE 2/ REGLES APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone englobe une superficie d'environ **345 hectares** et correspond à l'urbanisation développée en continuité de la zone centrale, où immeubles en collectif et habitations pavillonnaires cohabitent. La présence d'équipements scolaires et quelques activités de services permettent d'offrir une certaine diversité fonctionnelle à la zone UB. Celle-ci inclue également l'ancienne zone UD, qui correspond au tissu pavillonnaire aéré situé à l'Est du territoire communal et développé sur un site relativement vallonné et de qualité.

La zone **UB** comprend :

- Les deux centres de proximité des quartiers de Saint-Sébastien et Sainte-Marguerite.
- Le noyau urbain historique de la Pointe du Bé.
- Une grande partie du tissu urbain issu des lotissements « balnéaires » de la fin du XIX^{ème} et début du XX^{ème} siècle (Mazy, quartier de l'Hôtel de Ville, Bonne-Source).
- Des opérations plus récentes, telles que le Moulin d'Argent, l'Île Pré ainsi qu'une partie du secteur dit du Pouligou.
- Le front de mer résidentiel « aéré » de Bonne-Source.
- Les tissus résidentiels aérés et fortement arborés issus des opérations de lotissements de Cavaro et de Mercier.
- Le front de mer « aéré » de Sainte-Marguerite.

L'objectif des dispositions réglementaires pour la zone UB s'attache principalement à :

- renforcer la diversité des fonctions permettant une plus grande mixité des « cœurs de quartiers »,
- protéger le tissu urbain caractéristique de l'urbanisation de la fin du XIX^{ème} et du début du XX^{ème} siècle,
- protéger le site inscrit de la Grande Côte et permettre une urbanisation raisonnée des Espaces Proches du Rivage.

La zone **UB** est répartie comme suit :

- UBa : pour les « cœurs de quartier »,
- UBb : pour les secteurs où un développement mixte habitat/commerces est souhaité,
- UBc : pour le secteur résidentiel aménagé dans le cadre de l'opération de lotissement de la « Lande de Cavaro »,
- UBp : pour les zones de valorisation du patrimoine architectural, urbain et paysager balnéaire,
- **UBp2 : pour le tissu urbain résidentiel aéré de Sainte-Marguerite, correspondant en grande partie à l'ancien lotissement Mercier.**

ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage agricole, industriel, d'entrepôts commerciaux à l'exception de ceux liés à l'activité ferroviaire.
- Les installations classées autres que celles mentionnées à l'article UB 2.
- Les installations et travaux divers suivants relevant de l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme :
 - les parcs d'attraction, les stands de tir, les pistes de karting à caractère permanent,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées.
- Le stationnement de caravanes d'une durée supérieure à trois mois, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »).
- La construction de dépendances avant la réalisation de la construction principale.
- Les affouillements, exhaussements des sols, dépôts de matériaux qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagement ou qui pourraient aggraver les phénomènes d'inondation à l'intérieur ou à proximité des zones repérées au plan.
- Les dépôts de matériaux de démolition ou de déchets.
- L'implantation de nouvelles stations-service.

ARTICLE UB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les installations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les installations classées sous réserve : qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ; que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables après épuration ou traitement adapté.
- Les équipements techniques sous réserve qu'ils soient liés aux réseaux urbains.

Dans les secteurs de zone inondable reportés aux plans :

Sont prescrits :

- **Lors de la réalisation de travaux ou d'aménagements :**
 - la compensation des impacts hydrauliques sur les lieux habités par toute mesure appropriée réalisée en zone inondable,
 - la compensation volumique en zone inondable de tout remblai
 - l'élimination de tout obstacle à l'écoulement, inutile ou abandonné (murs perpendiculaires à l'écoulement, remblais, abris de jardin, caravanes...)

- **Dans le cadre de constructions, reconstructions, extensions :**
 - L'édification sur pilotis ou sur vide sanitaire sera préférée aux remblais,
 - Les sous-sols sont interdits,

- **Lors de travaux d'adaptation ou de réfection pour la mise hors d'eau des personnes, des biens et des activités :**
 - les surélévations, le rehaussement du premier niveau utile et l'arasement des ouvertures (portes, fenêtres) se fera à la cote de référence (cote centennale + 30 cm) à moins d'une impossibilité technique qui sera à justifier.

- **Pour toutes extensions et constructions nouvelles et lors de travaux de réhabilitation, reconstruction et changement de destination d'un bâtiment, sauf si ce changement est de nature à réduire les risques :**
 - la création d'accès de sécurité pour les bâtiments recevant du public et les logements collectifs, en limitant au maximum l'encombrement de l'écoulement,
 - la mise hors d'eau du premier niveau utile destiné à l'habitation ou à l'activité au dessus de la cote de référence (cote centennale + 30 cm) à moins d'une impossibilité technique qui sera à justifier.
 - Toutes les mesures de limitation du risque économiquement envisageable seront prises.
 - Le mobilier urbain, les structures de jeux et de loisirs, les dispositifs d'éclairage ... devront pouvoir résister aux effets d'une inondation prolongée.

Sont recommandés la démolition de bâtiments d'activité inoccupés et l'élimination de tout remblai inutile ou abandonné.

Des mesures particulières concernent les secteurs UBp et UBp2 :

- La démolition partielle, la modification ou l'extension des bâtiments est autorisée sous réserve que ces opérations : ne portent pas atteinte au patrimoine ; soient nécessaires pour assurer la sécurité des usagers et habitants.

ARTICLE UB 3 – ACCÈS ET VOIRIE

1. Accès :

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie (d'une largeur minimale de 3,50 m).

Toute autorisation peut 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.

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

Si les constructions projetées, privées ou publiques, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons indépendants des accès des véhicules. Ces accès aux piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

2. Voirie :

L'ouverture de voies nouvelles est soumise aux conditions minimales suivantes :

2.1. Pour les voies ouvertes à la circulation automobile

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.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3.50 m de largeur.

Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.

Pour les voies en impasse, une palette de retournement est obligatoire à partir de 3 logements desservis.

2.2. Pistes cyclables

L'ouverture de pistes cyclables pourra être exigée, notamment pour desservir les équipements publics. Leur largeur ne devra en aucun cas être inférieure à :

- 1,5 mètres pour les pistes à un seul sens de circulation
- 2,5 mètres pour les pistes à double sens de circulation.

2.3. Cheminements piétonniers

L'ouverture de cheminements piétonniers est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de 2 mètres

- les accès doivent être aménagés pour empêcher toute autre utilisation, notamment par les véhicules motorisés

ARTICLE UB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière et au schéma général de desserte par les réseaux.

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. Réseau d'assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.

2.1. Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

2.2. Eaux résiduaires industrielles

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

2.3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront collectées sur la parcelle par des dispositifs de récupération et/ou de rétention des eaux de pluie. Seul le trop-plein de ces dispositifs sera déversé dans le réseau collecteur.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des trop-pleins dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.

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.

3. Réseaux électriques et de télécommunications

Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications doivent être aménagés – sur l'unité foncière – en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être de préférence intégrés aux constructions. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du projet dans les meilleures conditions.

Pour les lotissements ou les constructions groupées :

- Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés,
- La possibilité de raccordement de chaque lot au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation de lotir (ou du permis groupé),
- L'éclairage public, obligatoire, doit être prévu lors de la demande d'autorisation de lotir (ou de permis groupé).

4. Collecte des déchets urbains

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte sélective des déchets urbains.

ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

1. Dans les secteurs UBa et UBb

Sans objet

2. Dans les secteurs UBc, UBp et UBp2

Pour être constructible, si une unité foncière est issue d'un lotissement, d'une division de propriété, d'un détachement ou d'un regroupement de parcelles, elle devra présenter une surface minimale de 1000 m².

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

1. Dans l'ensemble de la zone

En bordure du domaine public maritime, les constructions doivent respecter les limites d'implantation figurées au document graphique.

2. Dans le secteur UBa

Toute construction doit être édifée à l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, ou en retrait jusqu'à 5 mètres maximum dudit alignement, si ce retrait n'altère pas le caractère de l'alignement des constructions.

Toutefois, la recherche esthétique qui conduira à un léger retrait des éléments de façade pourra être tolérée.

- *Des implantations autres sont possibles dans les cas suivants :*

- lorsque le projet de construction jouxte un terrain occupé par un immeuble ayant une implantation différente,
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile,
- lorsque le projet de construction assure la continuité de volume avec les immeubles voisins existants de qualité.

- *A l'angle de deux voies :* Les constructions situées à l'angle de deux voies devront être implantées de manière à ce que le cheminement piétonnier sur le trottoir contigu soit ininterrompu et que les conditions de visibilité soient bonnes.

3. Dans les secteurs UBb, UBc, UBp et UBp2

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

- *Des implantations autres sont possibles dans les cas suivants :*

- lorsque le projet de construction jouxte un terrain occupé par un immeuble ayant une implantation différente,
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile,
- lorsque le projet de construction assure la continuité de volume avec les immeubles voisins existants de qualité.

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

1. Implantation par rapport aux limites séparatives sur une profondeur de 20 mètres à partir de la limite de recul définie à l'article UB 6

1.1. Dans les secteurs UBa et UBb :

Toute construction doit être édifée :

- Soit d'une limite séparative à l'autre,
- Soit sur une limite séparative, en respectant de l'autre côté une marge au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, avec un minimum de 3 mètres,
- Soit à distance des limites séparatives, en respectant des marges au moins égales à la demi-hauteur du bâtiment, avec un minimum de 3 mètres.

1.2. Dans le secteur UBc

Toute construction doit être édifée en retrait des deux limites séparatives, en respectant une marge au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, avec un minimum de 4 mètres.

1.3. Dans les secteurs UBp et UBp2 :

- Si la largeur de façade est inférieure à 12 mètres :

Toute construction doit être édifée :

- Soit d'une limite séparative à l'autre,
- Soit à partir de l'une des limites, en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, avec un minimum de 3 mètres,
- Soit à distance des limites séparatives, en respectant des marges latérales au moins égales à la demi-hauteur du bâtiment, avec un minimum de 3 mètres.

- Si la largeur de façade est comprise entre 12 et 25 mètres :

Toute construction doit être édifée :

- Soit à partir de l'une des limites, en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, avec un minimum de 3 mètres,
- Soit à distance des limites séparatives, en respectant des marges au moins égales à la demi-hauteur du bâtiment, avec un minimum de 3 mètres.

- Si la largeur de façade est supérieure à 25 mètres :

Toute construction doit être édifée à distance des limites séparatives, en respectant des marges au moins égales à la demi-hauteur du bâtiment, avec un minimum de 3 mètres.

1.4. Dans l'ensemble de la zone :

Pour toute installation de piscine de plein air, une marge minimum de 3 mètres doit être respectée par rapport aux limites séparatives et par rapport aux fonds de parcelles.

2. Implantation par rapport aux limites séparatives au-delà de 20 mètres et par rapport aux fonds de parcelles

Tout point de la construction doit être implanté à une distance du point le plus proche de la limite, au moins égale à la moitié de sa hauteur, avec un minimum de 6 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux dépendances de hauteur maximale inférieure ou égale à 3,50 mètres lorsqu'elles s'implantent en limite séparative ou avec un recul de 1 mètre par rapport à la limite séparative si la préservation d'une haie existante le justifie.

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

Sur une même propriété, les bâtiments non jointifs doivent être édifiés à une distance les uns des autres au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les dépendances de moins de 6m² et les piscines de plein air ne sont pas soumises à cet article.

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol totale des constructions ne pourra excéder les pourcentages suivants, par rapport à la superficie totale de l'unité foncière :

Secteurs	UBa	UBb	UBc	UBp	UBp2	Secteur inondable
Emprise au sol maximale	60%	50%	20%	40%	20%	40%
Si une partie ou la totalité du rez-de-chaussée du bâtiment est affectée à des activités commerciales ou artisanales et de services	70%	60%	-	-	-	40%

Les piscines de plein air ne sont pas assujetties à la limitation de l'emprise au sol.

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale (Hm) est la différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

Toutefois, dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements...), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence tel que fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.

1. Par rapport à la voie

La hauteur verticale (Hv) est déterminée par la largeur (L) de la voie. La hauteur verticale d'une façade est égale à la plus courte distance la séparant de l'alignement opposé (existant ou futur).

Lorsque les voies sont en pente ou de largeur variable, les façades des bâtiments sont divisées en sections qui ne peuvent dépasser 20 mètres et la cote de hauteur de chaque section est prise au point milieu de chacune d'elles.

Si un bâtiment est compris entre deux voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents, la hauteur de chacune des façades ne peut dépasser le maximum fixé en raison de la largeur

ou du niveau de la voie, sur laquelle la façade s'élève, et la construction située entre les deux voies doit respecter ces maxima.

Tout bâtiment situé à l'angle de deux voies de largeurs inégales peut être élevé sur la voie la plus étroite jusqu'à la hauteur fixée pour la plus large, sur une longueur de 15 mètres à partir de l'angle bâti.

Au-delà de la hauteur verticale (Hv), tout point de l'édifice doit s'inscrire dans un angle compris entre 30° et 45° à l'horizontale, tout en ne dépassant pas la hauteur maximale autorisée (Hm).

2. Limite de hauteur

La limite de hauteur de toute construction est fixée comme suit :

Secteurs	UBa	UBb	UBc	UBp / UBp2
Hauteur verticale (Hv)	9 m	9 m	3,5	7 m
Hauteur maximale (Hm)	13 m	13 m	10 m	12 m
Hauteur minimum du rez-de-chaussée	3 m	3 m	Sans objet	Sans objet

Les superstructures, les toitures et les étages en retrait doivent être implantés avec un retrait minimum de 3 mètres.

La hauteur maximale des constructions à usage d'intérêt collectif n'est pas limitée.

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR

Toute construction ou installation doit être adaptée au caractère (architectural, urbain et paysager) des lieux avoisinants.

1. Constructions et clôtures

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale.

L'étude architecturale des bâtiments devra justifier qu'il a été tenu compte du caractère et de l'intérêt des lieux avoisinants. Les projets contemporains de qualité sont autorisés.

Afin de ne pas réduire la visibilité dans les carrefours, il pourra être imposé de ne pas édifier de clôtures en matériaux ou en végétaux opaques et de ne pas dépasser une hauteur maximale, autre que celle précédemment indiquée.

2. Façades

Les traitements des façades avant et arrière devront être particulièrement soignés, afin d'éviter un « effet barre ». Il devra être proposé une volumétrie adaptée au caractère urbain environnant ».

Les installations nécessaires aux services d'intérêt collectifs ne sont pas soumises à cette règle.

3. Vérandas

Les vérandas sont autorisées sous réserve qu'elles soient intégrées au volume initial de la construction.

4. Toitures

Les toitures en terrasse seront autorisées pour les projets contemporains de qualité. Elles seront également admises pour les annexes, dépendances et éléments de liaison des constructions principales, ainsi que pour les bâtiments présentant un caractère d'intérêt collectif.

Les toitures des constructions à usage d'habitation traditionnelles doivent avoir deux versants principaux, dont la pente sera au minimum de 30° sur l'horizontale ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles seront recouvertes soit d'ardoises, soit de tuiles plates petit moule sans cote apparente et de ton uni ou, à défaut, de matériaux similaires par leur aspect, leur teinte et leur texture.

D'autres types de toiture pourront être accordés si l'architecture du bâtiment existant l'impose ou exceptionnellement admises afin de maintenir, de restituer ou de compléter les ensembles urbains et architecturaux et dans le cas de mise en oeuvre de technologies ou de matériaux particuliers si l'intérêt architectural le justifie (verre, zinc, toiture solaire, toiture végétalisée...).

Toute installation en saillie est interdite sauf pour les installations permettant l'utilisation des énergies renouvelables.

5. Clôtures

Les clôtures non végétales préexistantes de qualité, telles que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues.

Les clôtures doivent être constituées par :

- un mur bahut en pierre ou en enduit d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté ou non d'une grille, d'un grillage ou de lisses en bois, le tout n'excédant pas 1,80 mètres de hauteur ;
- un grillage ou des lisses en bois d'une hauteur maximale de 1,80 mètres.

Les matériaux utilisés seront en harmonie avec ceux de la construction principale ou avec ceux du site environnant. Les éléments maçonnés doivent être enduits et peints. Les lisses doivent être ajourées autant de vide que de plein.

Ces éléments peuvent être doublés par une haie vive, mais la hauteur de l'ensemble ne peut dépasser les limites indiquées ci-dessus.

- *Dans les carrefours :*

Afin de ne pas réduire la visibilité dans les carrefours, il pourra être imposé de ne pas édifier de clôtures en matériaux ou en végétaux opaques et de ne pas dépasser une hauteur maximale.

- *Au-delà de la marge de recul sur voie :*

Des clôtures en bois d'une hauteur maximum de 1,80 mètres peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée ou sur la parcelle voisine.

6. Annexes

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdits.

7. Dépendances

Les dépendances pourront être de matériaux différents de la construction principale, les pentes de toiture pourront être différentes de la construction principale. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdits.

8. Locaux techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres devront être intégrés dans un muret technique en limite du domaine public. Les boîtes aux lettres seront de type AFNOR NF 27-405 (ou nouvelle norme si changement).

Les locaux techniques devront être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les dépendances, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

9. Antennes paraboliques

Les antennes doivent être placées dans la mesure du possible à l'intérieur des constructions. En cas d'impossibilité, les antennes paraboliques seront placées de façon à ne pas faire saillie du volume enveloppe.

10. Façades commerciales

Pour toute rénovation de commerces ou implantation de nouveaux commerces, il est nécessaire de se reporter au « cahier de recommandations pour les façades commerciales », figurant en annexe numéro 4 du présent règlement.

- **Pour les secteurs UBp et UBp2 :**

Des dispositions spécifiques supplémentaires concernant l'aspect extérieur sont définies en annexe numéro 2 du présent règlement.

ARTICLE UB 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles,
- les extensions de plus de 100 m² des constructions existantes,
- les changements d'affectation des constructions.

1. Le stationnement des véhicules et des deux-roues correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat débourbeur déshuileur.

Sur chaque unité foncière, il doit être aménagé en outre, des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de services pour toutes les fonctions le justifiant.

Les aires de stationnement seront desservies par un seul accès par unité foncière sur la voie de circulation publique ou plusieurs accès distants de 50 m au moins les uns des autres. Un second accès est obligatoire à partir du moment où l'aire de stationnement comporte plus de 50 places.

Un tiers au moins des emplacements de stationnement sera enterré ou inclus dans le volume du bâtiment.

Dans les secteurs inondables, les places doivent être réalisées dans le volume bâti ou sur la parcelle, à condition que soient utilisés des matériaux qui favorisent l'absorption de l'eau.

Dans tous les secteurs, les places réalisées sur la parcelle doivent s'intégrer à une composition paysagère et être réalisées en utilisant des matériaux qui favorisent l'absorption de l'eau.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², accès compris. La superficie à prendre en compte pour le stationnement des deux-roues est de 1,5 m², espace de manœuvre compris.

2. Normes applicables

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 1).

3. Modalités d'application

En cas d'impossibilité technique de les réaliser, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 300 mètres situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

A défaut, il versera une participation en vue de la réalisation de places publiques de stationnement, conformément aux articles L-421-3 et R-332-17 et suivants du Code de l'Urbanisme.

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

Le choix des essences fait l'objet de recommandations particulières adaptées au caractère des différents secteurs de la zone UB. Ces recommandations sont décrites en annexe numéro 3 au présent règlement.

1. Espaces boisés classés

Les dispositions du Code de l'Urbanisme : articles L 130-1 à L 130-6 et articles R 130-1 à R 130-15 sont applicables aux espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, reportés et délimités sur les documents graphiques.

2. Espaces boisés et plantations existantes

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignements d'arbres existants sont à conserver et à protéger.

Les coupes et abattages d'arbres situés en EBC au titre de l'article L 130-1 sont soumis à déclaration.

Tout arbre abattu ou détérioré pour des raisons justifiées, doit être remplacé.

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignements d'arbres existants identifiés au titre de l'article L 123-1 7 sont à conserver et à protéger.

3. Plantations sur les parcs de stationnement

Les parcs de stationnement doivent être traités à l'aide de techniques limitant l'imperméabilisation des sols et doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements de voiture.

4. Espaces libres et espaces verts à créer

4.1. Sur chaque unité foncière privative, les superficies minimales suivantes devront être traitées en jardins plantés et gazonnés, ou aménagées en espaces verts publics ou privés, ou aménagées en ensembles paysagers cohérents. Cet article ne s'applique pas aux constructions à usage d'activité ou de commerce autorisées et aux établissements recevant du public (E.R.P.).

Secteurs	UBa	UBb	UBc	UBp	UBp2	Zone inondable
Coefficient d'espace vert par rapport à la surface de l'unité foncière	20%	20%	60%	30%	60%	50%