

ZONE UB et secteurs UBa et UBt

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone correspond aux anciens hameaux et elle est composée de 3 secteurs :

- UBa pour le hameau de Courlay et le bâtiment du Logis. Le hameau de Courlay, le plus représentatif et remarquable de la commune, préexistait à la ville balnéaire. Il est de petite taille et se fonde aujourd'hui dans l'urbanisation diffuse de pavillons individuels. Il présente des formes de bâtis rurales traditionnelles locales, denses et à l'architecture modeste.

- UB pour les autres hameaux

- UBt sur le secteur du Domaine du Logis destiné à l'accueil d'hébergement touristique (hôtel de tourisme, résidence de tourisme...)

En application de l'article L123-1-5-7° du C.U., le plan local d'urbanisme identifie et localise les éléments de paysage et délimite des immeubles et des sites à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique. Les immeubles singuliers et les arbres remarquables sont identifiés et repérés sur le plan de zonage.

En application du décret du 5 janvier 2007, pour l'application de l'ordonnance du 8 décembre 2005 et en application de l'article R.421-27 et de plus en application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme :

- Par délibération du conseil municipal du 28 juillet 2010, les démolitions sont soumises au permis de démolir

- Par délibération du conseil municipal du 13 septembre 2007, l'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.

Dans le secteur UBa compris dans le périmètre de la ZPPAUP, des prescriptions particulières portées au règlement de ZPPAUP (voir plan réglementaire et règlement en annexe) s'appliquent, notamment en termes de restrictions aux démolitions, à la modification d'aspect des immeubles et pour les constructions neuves et leurs abords.

Article UB 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites

- Les affouillements et exhaussements de sol, sauf :
 - s'ils sont liés à la réalisation de construction, installations ou ouvrages autorisés de la zone.
 - s'ils sont liés à la création ou à l'extension de bassins de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserves incendie, ou de bassins de récupération d'eau de pluie dans la mesure où le projet reste compatible avec un aménagement urbain cohérent de la zone
- Toute construction ou installation qui ne soit pas compatible avec la destination de la zone.
- Les constructions à usage agricole, forestier
- Les constructions à usage industriel
- Les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles liées à une activité en rapport avec la vie quotidienne du hameau et compatibles avec la vocation résidentielle de la zone.

- Les terrains de camping et de caravaning
- Les résidences mobiles de loisirs (mobil-home), les parcs résidentiels de loisirs
- Le stationnement isolé de caravanes
- Les dépendances et les groupes de garages qui ne seraient pas le complément d'un immeuble existant
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts de toute nature
- Les constructions à usage d'entrepôt, sauf les dépôts liés aux commerces et activités situés dans la zone
- Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés visés à l'article R.421.19, g) du CU
- Les aires de stationnement visées à l'article R.421.19, j) du CU
- Les garages collectifs abritant des caravanes ou des résidences mobiles de loisirs

Dans le secteur UBt :

- Les habitations, à l'exception des logements de gardiennage

Dans le secteur UBa les dispositions de la ZPPAUP s'appliquent (plan et règlement annexés au P.L.U.).

Article UB 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

- Les installations à usage d'activité artisanale, ou commerciale sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres.
- Les travaux d'infrastructure routière et les affouillements et exhaussements qui y sont liés à condition qu'ils soient d'utilité et d'intérêt publics.
- L'aménagement des immeubles existants, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone, et qu'ils visent à une amélioration des normes de confort.
- L'aménagement des immeubles existants identifiés au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager et localisés sur le plan de zonage sous réserve que ces travaux respectent les dispositions définies à l'article UB11

Pour l'ensemble de la zone : Toute opération de 10 logements ou plus devra consacrer 20% minimum du nombre de logements total à la création de logements sociaux au sens des 2°, 3° et 4° et 5° de l'article L 351-2 du Code de la construction et de l'habitation.

Article UB 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les caractéristiques des voies doivent ménager la circulation éventuelle des véhicules de services, (livraisons, hydrocurage de réseaux, véhicules d'artisans pour travaux, etc....) et des véhicules de secours, d'autant que le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de circulation. Leur largeur sera toutefois minimale afin d'économiser l'espace.

1) Accès :

Définition de l'accès :

Il s'agit d'un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin, reliant un seul logement à la voie de desserte principale d'une largeur minimum de 3,50 mètres (à l'exception des portails...).

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.

Compte tenu de la nature et de l'intensité du trafic, la position et la configuration de l'accès doit garantir la sécurité des usagers des voies publiques et celles des personnes utilisant ces accès.

Le long des voies publiques structurantes, il pourra être exigé qu'un espace non clos suffisant pour le parking d'une automobile soit aménagé au droit de l'accès au terrain.

Il peut être imposé que les parcs de stationnement et les groupes de garages individuels soient disposés de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur du terrain de sorte que celui-ci ne présente qu'un seul accès automobile à la voie.

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

2) Voirie :

Définition de la voie ou emprise (publique ou privée) ouverte à la circulation générale :

Il s'agit d'une emprise commune affectée aux déplacements (véhicules,...) desservant plusieurs logements et respectant les dispositions de l'article 3 (cf. caractéristiques voirie nouvelle ou existante).

Voirie nouvelle :

Toute voie nouvelle de desserte de terrain ou interne aux opérations, qu'elle soit privée ou publique, doit être adaptée à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'opération envisagés, et notamment ne doit pas rendre difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les caractéristiques sont :

- Voie desservant un seul logement : 3,5 m (rayon intérieur de giration de 3 m mini pour changement de direction)
- Voie desservant 2 à 4 logements : 5 m (rayon intérieur de giration de 3 m mini pour changement de direction).
- Voie desservant 5 logements et plus : 6 m avec aire de retournement normalisée à son extrémité (rayon intérieur de giration de 5 m mini pour changement de direction).

La création de toute voie nouvelle de desserte d'un ou plusieurs terrains issus d'une division parcellaire ne devra pas aboutir à l'existence de plus de deux voies contiguës et à plus de deux accès jumelés sur la voie publique.

Dans le cas d'une division d'un bâtiment existant un seul accès sera autorisé pour limiter le nombre de sortie sur la voie.

Dans le cadre d'opérations dégagant une surface de plancher supérieure à 1 200 m² (lotissements, permis d'aménager) l'emprise doit intégrer les modes de circulations douces en site propre.

Voirie existante :

Lorsque l'unité foncière est desservie par une voie existante ne correspondant pas aux caractéristiques mentionnées ci-dessus, les constructions neuves (à l'exception des extensions et/ou surélévations et/ou annexes liées à l'habitation sans création de nouveau logement) ne pourront s'implanter que si la voie existante qui les dessert respecte les conditions suivantes :

Voie desservant 2 logements et plus :

- soit 4 m si voie en sens unique (cette dimension pourra être réduite à 3,50 m sur les portions où les véhicules évoluent en ligne droite, cf. article 19 des dispositions générales)
- soit 5 m si voie en double sens ou en impasse

3°) Les liaisons douces figurées au plan de zonage sous la forme de petits ronds rouges doivent être maintenues, renforcées ou aménagées. Elles doivent prendre en compte les OAP relatives aux liaisons douces et pistes cyclables (pièce 3b du PLU).

Article UB 4 : Les conditions de desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, devra être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement

Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être stockées et infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération (la pluie de référence sera la pluie décennale de 60 mm en 24h). Ces installations pourront comporter une surverse raccordée au réseau pluvial public de la voirie lorsque le terrain est situé en amont de la voie. Le débit de fuite de la surverse ne pourra être supérieur au ruissellement naturel existant avant aménagement.

Les eaux pluviales ne doivent pas être rejetées au réseau de collecte des eaux usées.

Eaux usées

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire, pour toute construction nouvelle engendrant des eaux usées.

En zone d'assainissement collectif selon le zonage des techniques d'assainissement de la Commune, toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées conformément au règlement du Service Assainissement de l'agglomération Royan Atlantique. À défaut, un dispositif d'assainissement non collectif, conformément à la réglementation en vigueur, pourra être créé en l'absence du réseau sous réserve qu'il permette le raccordement futur au réseau collectif.

En zone d'assainissement non collectif selon le zonage des techniques d'assainissement de la Commune, toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement devra être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et dont le projet aura été validé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif de l'Agglomération Royan Atlantique.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires industrielles pourra être subordonné à la mise en place d'un pré-traitement et fera l'objet d'une convention spéciale de déversement.

L'évacuation des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est interdite ; de même l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau collectif d'assainissement est défendue.

Réseaux divers

La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés en souterrain.

Article UB 5 : La superficie minimale des terrains constructibles

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau d'assainissement collectif des eaux usées, le terrain d'assiette du projet doit avoir une superficie suffisante pour un bon fonctionnement de l'installation d'assainissement non collectif dans le respect des normes et de la législation en vigueur.

Article UB 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Définition :

Il s'agit de l'implantation de constructions par rapport au domaine public et par rapport aux voies privées ouvertes au public (cf article 3).

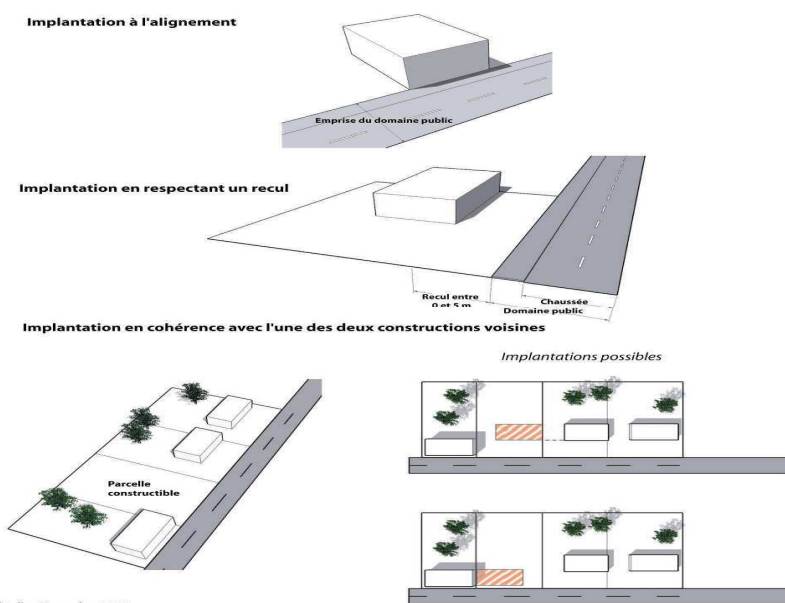
En secteur UBa :

- L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises devra tenir compte de l'implantation des constructions voisines. Une implantation identique à celle des constructions voisines pourra être imposée si elle permet une insertion plus discrète et plus harmonieuse de la construction nouvelle dans son environnement.

En secteur UB et secteur UBt :

Les constructions devront être implantées :

- soit en respectant un recul compris entre 0 et 5 m par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.
- soit avec le même recul que la construction voisine
- les constructions dont l'orientation du faitage est perpendiculaire à la voie seront implantées à l'alignement

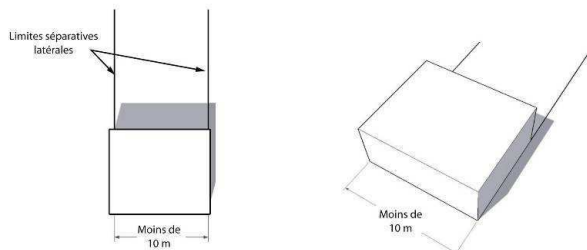


Citadia - Novembre 2006

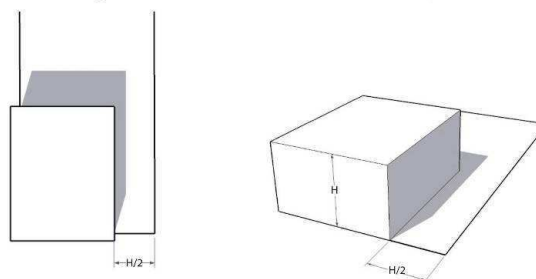
Article UB 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

a/ Les constructions doivent être édifiées sur au moins une des 2 limites séparatives latérales et sur les 2 limites si la façade du terrain est inférieure à 10 m

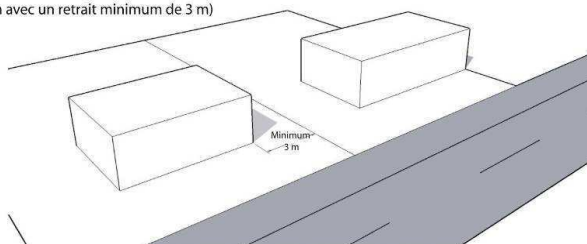
Implantation sur les deux limites séparatives
(si la façade du terrain est inférieure à 10 m)



Implantation sur une des deux limites
(avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur sans être inférieur à 3 m)



Implantation en limite séparative
(Implantation avec un retrait minimum de 3 m)



En cas de retrait :

Le retrait par rapport à une de ces limites doit au moins être égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieur à 3 m.

b/ En cas d'extension de la ou des constructions :

Les constructions doivent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales.

Lorsqu'elle ne touche pas une limite latérale, toute construction doit se trouver à une distance minimale de 3,00 m de la limite séparative.

c/ Les piscines enterrées seront implantées à une distance au moins égale à 1.5 mètre de chacune des limites.

d/ Les bâtiments annexes et dépendances des habitations, tels que garages, abris ou remises seront implantés dans le tiers arrière de l'unité foncière, dans la mesure où ils ne sont pas situés dans le volume de l'immeuble.

e/ Toutefois, les constructions à usage de stationnement automobile pourront être implantées à la limite du domaine public lorsque la topographie et la configuration de l'unité foncière l'imposent pour des raisons techniques. Dans ce cas, les constructions devront être implantées en contiguïté d'une limite séparative et ne pas dépasser 30 m² d'emprise au sol.

f/ Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (équipements publics,...).

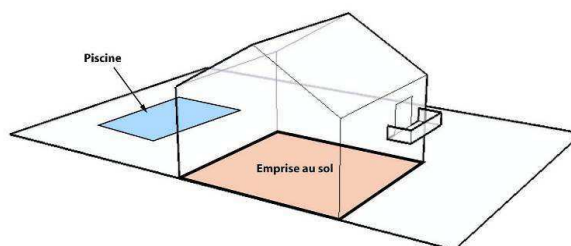
Article UB 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UB 9 : L'emprise au sol des constructions

Pour l'application du P.L.U, l'emprise au sol est calculée à partir de la projection verticale du (ou des) bâtiments et structures comportant point(s) d'ancrage(s) au sol, non compris :

- les piscines enterrées et les installations sportives en plein-air,
- les porte-à-faux des balcons, galeries et avant-toits (dans la limite d'un porte-à-faux de 0,80 m),
- les parties de constructions d'une hauteur inférieure à 0,60 m au-dessus du sol existant avant remaniement.



Dans la zone UB et le secteur UBa :

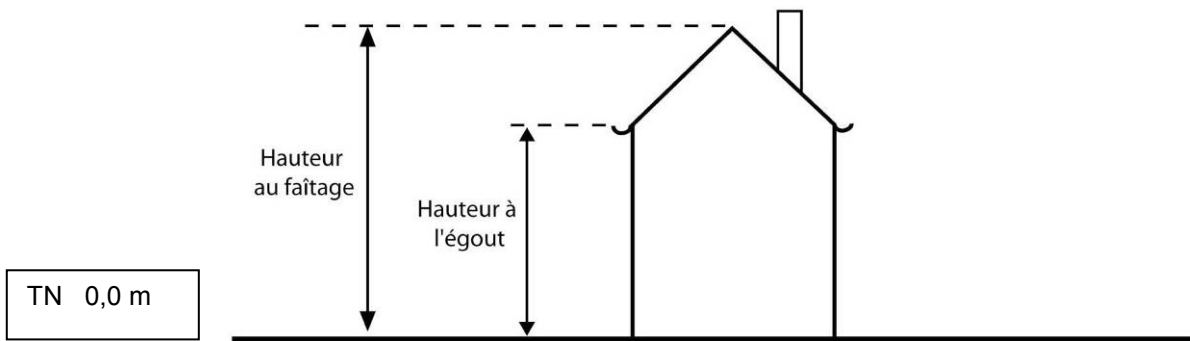
- L'emprise au sol est fixée à 60% maximum de la surface du terrain.

Dans le secteur UBt :

- L'emprise au sol est fixée à 50% maximum de la surface du terrain.

Article UB 10 : La hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux en tout point du bâtiment) et jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.



Pour les terrains en pente le calcul sera en tout point de la construction par rapport au terrain naturel avant remaniement.

La hauteur des constructions est limitée à 9 m sans dépasser 7 m à l'égout.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (équipements publics,...).

Article UB 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments du paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger (article 123-11 du C. de l'U.).

*« Art. *R. 111-21 (décret du 5 janvier 2007) – Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »*

Le présent article différencie :

11.1 – Les constructions neuves, extensions et surélévation en dehors du périmètre de ZPPAUP

11.2 – Les immeubles existants et futurs du secteur UBa compris dans le périmètre de la ZPPAUP

11.3 – Les immeubles et éléments bâtis et paysagers identifiés au titre de l'article L-123.1.5.7° du Code de l'urbanisme (en dehors du périmètre de la ZPPAUP)

11.1 - LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS NEUVES, EXTENSIONS ET SURELEVATIONS (en dehors du périmètre de la ZPPAUP)

L'architecture de Saint-Palais est composite.

En fonction de la situation dans la commune une architecture, s'intégrant dans son contexte, sera recherchée dans l'une des trois directions suivantes :

Tout panachage de style est à éviter.

1) Architecture balnéaire

La construction doit s'inspirer de l'architecture balnéaire des constructions réalisées à la fin du XIX^{ème} siècle et au début du XX^{ème} siècle.

En particulier, les éléments suivants sont demandés :

Volumes

- Volumes complexes
- Les effets de tour sont autorisés car ils sont conformes à l'architecture balnéaire traditionnelle

Toitures

- Toitures en tuiles plates losangées, ou tuiles mécaniques de Marseille, ou creuses ou en ardoises
- Toitures débordantes (35 cm minimum) avec planches de rive en bois peint et pannes apparentes

Façades

- Fenêtres plus hautes que larges dans la proportion d'au moins 1,5 (H) pour 1(L) pour les façades visibles de l'espace public
- Ouvertures comportant des encadrements (blancs de préférence) en sur-épaisseur (2 cm) pour une largeur moyenne de 10 à 20 cm
- Volets battants, portes d'entrées, portails et portes de garages en bois peint ou en métal laqué
- Mélanges pierres, briques et enduits (ou effets similaires avec l'enduit) soulignées par d'autres couleurs plus vives et/ou bardage bois peint

Les panneaux solaires peuvent être autorisés à condition d'être intégrés dans la composition d'ensemble et d'être alignés avec le plan de la toiture ou du mur de façade.

2) Architecture traditionnelle charentaise

La construction doit s'inspirer de l'architecture rurale charentaise réalisée jusqu'au début du XX^{ème} siècle.

En particulier, les éléments suivants sont demandés :

Volumes

- Volumes simples

Toitures

- Toitures en tuiles creuses tiges de bottes ou tuiles mécaniques romane-canal. Les rives seront scellées de façon traditionnelle. D'une façon générale, faitage parallèle à la rue, sauf orientation particulière par rapport au Sud
- Toitures à quatre pans interdites sauf pour les constructions à étage et à condition que cet étage représente au moins les deux tiers de la surface du rez-de-chaussée

Façades

- Fenêtres plus hautes que larges dans la proportion d'au moins 1,5 (H) pour 1(L) pour les façades visibles de l'espace public
- Volets battants, portes d'entrées, portails et portes de garages en bois peint ou en métal laqué ;
- Enduits blancs ou couleur pierre
- Des parties de façade pourront recevoir des bardages en bois peint

Les panneaux solaires peuvent être autorisés à condition d'être intégrés dans la composition d'ensemble et d'être alignés avec le plan de la toiture ou du mur de façade.

3) Architecture contemporaine

L'architecture contemporaine est autorisée, sous réserve d'apporter un soin particulier à sa conception architecturale, notamment :

- la réalisation de programmes de création contemporaine et d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et leur bonne intégration paysagère
- les constructions pourront s'inspirer des constructions modernes liées à la reconstruction d'après guerre et très présentes dans le pays royannais
- Volume et formes épurées à rechercher
- Grandes parties de toitures en toiture terrasse
- Façades comportant de grands pans de verre

Les panneaux solaires peuvent être autorisés à condition d'être intégrés dans la composition d'ensemble et d'être alignés avec le plan de la toiture ou du mur de façade.

MURS DE CLOTURE

- Les murs traditionnels en pierre devront, dans la mesure du possible, être préservés sur toute leur hauteur et pourront être prolongés sur la même hauteur.

A l'alignement :

- La clôture sera constituée de muret, si possible en pierre ou en maçonnerie enduite sur les deux faces, d'une hauteur comprise entre 0,40 m et 0,80 m, mesurée par rapport au niveau du trottoir. Ce muret sera surmonté, ou non, d'un dispositif à claire voie, ajouré sur au moins 50 % de sa surface, d'une grille ouvragée en bois ou en fer et recevant une peinture. L'ensemble ne pourra excéder 1,80 m de hauteur et sera doublé, dans la mesure du possible, d'une haie vive d'essence locale.
- Les portails, au delà de 1,50 m de hauteur, et dans la limite de 2 m, devront présenter un élément ajouré sur 50 % au moins de leur surface.
- Les portes, portillons ou portails seront en bois à lames pleines peintes ou en ferronnerie traditionnelle.

Le PVC est interdit.

- Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et le voisinage immédiat.

En limites séparatives:

- La clôture sera constituée
 - soit d'un mur en pierre ou en maçonnerie enduite sur les deux faces, d'une hauteur maximum de 1,80 m.
 - soit d'un grillage doublé de haies vives d'essences locales et d'une hauteur maximale de 1,80 m.
- A l'alignement comme en limites séparatives, les toiles coupe-vent, les brandes et tous autres matériaux similaires sont interdits.

BÂTIMENTS ANNEXES ET VERANDAS

Les bâtiments annexes et dépendances des habitations, tels que garages, abris ou remises devront être traités avec le même soin et dans le même esprit que la construction principale, et sont soumis aux mêmes règles de matériaux, de volumétrie et d'aspect que les constructions principales.

La véranda doit faire l'objet d'une véritable intégration architecturale sur la construction en évitant autant que possible l'implantation sur la façade visible depuis l'espace public. La véranda reprendra le vocabulaire, les matériaux et les couleurs de la construction. La structure pourra être en bois ou en métal peint.

Les abris métalliques, en PVC ou d'aspect précaire sont interdits.

11.2 - LES IMMEUBLES EXISTANTS ET FUTURS DU SECTEUR UBA COMPRIS DANS LE PERIMETRE DE LA ZPPAUP

Dans le secteur UBa les dispositions de la ZPPAUP s'appliquent (plan et règlement annexés au P.L.U.) : secteurs de « Courlay » et du « Domaine du Logis » à la ZPPAUP, sur les immeubles et constructions existants et sur les constructions neuves et extensions.

Elles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

Les constructions nouvelles doivent tenir compte du contexte : elles doivent avoir de par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, afin de préserver l'intérêt de la zone. D'une façon générale, le caractère architectural des constructions en hameaux devra se référer aux caractéristiques des constructions rurales du Pays Royannais. De nouvelles créations sont admises sous réserve de ne pas dévier des aspects singuliers des lieux avoisinants.

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à la conception de construction labellisée, énergétiquement performante (THPE, HPE, HQE, BBC,...) est autorisé.

11.3 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AU TITRE DE LA PROTECTION DU PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER

Les immeubles et éléments bâtis et paysagers identifiés au titre de l'article L-123.1.5.7° du Code de l'urbanisme (en dehors du périmètre de la ZPPAUP)

En application de l'article L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme identifie et localise les éléments de paysage et délimite des immeubles et des sites à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique. Les immeubles singuliers et les arbres remarquables sont identifiés et repérés sur le plan de zonage.

Les prescriptions suivantes sont destinées à assurer leur protection :

Les restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien d'intérêt patrimonial devront respecter le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux, les volumes, les ouvertures...

L'aspect des constructions sera compatible avec l'harmonie du paysage existant et les objectifs généraux de protection.

Les principes généraux suivants devront être respectés :

- Unité d'aspect d'une même construction
- Autonomie de composition de chaque construction

Sont proscrits :

- Les matériaux ou procédés de mise en œuvre visant à imiter d'autres matériaux
- Les matériaux de caractère précaire
- Les mises en œuvre en contradiction manifeste avec les règles de l'art de construire

11.3.1. IMMEUBLES BALNÉAIRES DE QUALITÉ

CONSERVATION – RESTAURATION – EXTENSIONS

Ces immeubles constituent le fond patrimonial de la ville. Ils donnent corps à l'ambiance urbaine et à l'identité particulière de Saint-Palais-sur-Mer.

En conséquence, la règle s'appliquant aux immeubles balnéaires de qualité repérés au plan est :

- leur préservation
- la reconstitution de leur état d'origine
- leur modification et/ou leur extension dans la mesure où celles-ci sont respectueuses des principes qui régissent cette architecture telle qu'elle est définie aux articles qui suivent.

Les maisons balnéaires étant implantées en retrait de l'alignement et comportant souvent des ouvertures sur les quatre façades, leurs extensions sont beaucoup plus problématiques que celles des maisons traditionnelles qui s'effectuent, souvent, à l'arrière de la construction principale et ne sont pas visibles de la rue. Il s'agit donc de soigner au maximum les extensions en concevant une nouvelle harmonie d'ensemble issue du bâtiment d'origine. L'architecture balnéaire de Saint-Palais sur Mer accepte très mal les volumes épurés du style moderniste.

Avant toute intervention, il sera procédé à une analyse du bâtiment. En cas de difficulté d'interprétation ou de doute sur l'état originel du bâtiment, des sondages pourront être prescrits, préalablement à la délivrance des autorisations de travaux.

A titre exceptionnel, dans le but d'autoriser des transformations d'usage qui s'avèreraient nécessaires à leur conservation d'ensemble et sous réserve d'aboutir à un projet d'ensemble de qualité, des modifications de l'état d'origine, des démolitions partielles ou totales, peuvent être admises.

Ces autorisations pourront s'accompagner de prescriptions spéciales concernant les reconstructions, les extensions, les recompositions, visant à donner au projet une cohérence d'ensemble.

TOITURE

Volumes :

- Les toitures d'origine existantes seront conservées.
- Les avant-toits, débords de toitures et décors de charpente seront conservés. Ils seront soulignés par une planche de rive ou une frise en bois découpé.

Matériaux :

- Les couvertures d'origine doivent être conservées ou restituées lorsqu'elles ont disparu, y compris les épis de faîtage, les tuiles faîtières moulurées et les tuiles vernissées.
- Les toitures des immeubles seront réalisées en tuiles mécaniques losangées ou en ardoises naturelles.
- L'utilisation d'autres matériaux de couverture (tuiles canal, zinc, cuivre, verrière) pourra éventuellement être autorisée, si celle-ci est cohérente avec l'architecture du bâtiment et si elle ne porte pas atteinte à la qualité des lieux avoisinants.
- Le changement de type de couverture doit être justifié, soit par une harmonisation des toits sur une même parcelle ou un ensemble bâti, soit par une restitution à un état plus ancien originel.
- Les gouttières et descentes d'eau seront en zinc, cuivre ou aluminium laqué ; le PVC est interdit.

Ouvertures en toiture :

- Seuls les châssis de faible dimension, plus hauts que larges, alignés dans le plan strict de la toiture, et en nombre limité sont autorisés pour assurer l'éclairage naturel du dernier niveau.
- Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve qu'ils ne soient pas visibles de l'espace public.
- Les antennes paraboliques visibles depuis le domaine public sont interdites. L'impossibilité technique de la dissimuler devra être confirmée par les autorités compétentes.

Souches de cheminée :

- Les souches de cheminées anciennes devront être remontées ou réparées dans les mêmes matériaux.

FAÇADE

Saillies et retraits :

- Les balcons, oriels et loggias existants et présentant un réel intérêt architectural seront conservés ou reconstruits à l'identique.

Percements :

- Les nouveaux percements, réalisés à l'occasion d'une extension ou non, seront autorisés sous réserve qu'ils respectent le principe d'ordonnement de la façade d'origine.
- Les baies nouvelles seront généralement superposées et axées.
- Sauf cas particulier des percements en étage d'attique, ou suivant le principe de composition des façades basé sur une hiérarchisation des percements selon les étages, les fenêtres seront toujours plus hautes que larges.
- Le percement de nouvelles portes de garage est interdit. Il pourra toutefois être exceptionnellement toléré lorsqu'il se substitue à une devanture commerciale ou s'il permet l'accès à un garage collectif ou aires de stationnement d'au moins quatre unités.

Matériaux et couleurs :

- Les matériaux de façade seront la pierre de taille, la maçonnerie enduite, le pan de bois, ou la brique.
- Les surélévations présenteront le même aspect fini que la façade du bâtiment d'origine.
- Les parements de pierre doivent être entretenus et réparés avec soin.
- De façon générale et sauf nécessité absolue, on évite la retaille qui affaiblit la pierre et altère le caractère des modénatures.
- La restauration des façades de pierre sera réalisée par nettoyage et lessivage à l'eau douce et si nécessaire par le remplacement des pierres altérées.
- L'enduit sera un enduit de chaux aérienne et de sable de la région.
- Le moellon apparent est interdit, sauf si cette disposition est d'origine.
- Les enduits et joints au ciment sont interdits.
- Sont interdits tous les matériaux de caractère précaire (tôle ondulée...) ainsi que l'utilisation à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit.
- Pour les façades à pans de bois : tous les bois remplacés le seront par des bois de même essence qui recevront un façonnage et un traitement de surface en relation avec celui des pièces conservées.
- Tous les assemblages devront être repris ou conservés en respectant les dispositions d'origine. Les remplissages devront respecter les dispositions originelles (enduit à la chaux le plus souvent) telles que découlant des sondages et reconnaissances préalables.
- Dans tous les cas, le remplissage devra avoir sa finition affleurante avec celle du nu principal des bois extérieurs, sans relief ni saillie de ceux-ci.
- Les bois seront peints. En cas de modification de l'état d'origine, une recherche des traces de la coloration originelle sera réalisée par décapage non destructeurs. Ces mesures donneront lieu à un rapport qui servira de base à la proposition de restauration.

Détails :

- Dans le cas de restauration, les ornements existants seront conservés ou restitués. Lorsque le nom de l'architecte et/ou de l'entrepreneur apparaît sur la façade, celui-ci sera conservé et restauré.
- Le confortement et la consolidation des sculptures existantes seront toujours préférés au remplacement ou à la restauration. Celle-ci ne pourra être retenue que dans le cas de pièces trop détériorées ou détruites. Elle devra, dans ce cas, être précédée d'une recherche iconographique fine.
- Les éléments de décor nouveaux devront s'inspirer d'éléments des décors caractéristiques de l'architecture balnéaire.

Installations techniques :

- Aucune installation technique ne pourra être rapportée en saillie sur une façade vue de l'espace public.
- Les coffrets d'alimentation et comptage doivent être, soit dans la composition générale, soit encastrés dans la maçonnerie et pourront être dissimulés par un portillon de bois ou métal peint.
- Les boîtes aux lettres, interphones et tous coffrets extérieurs devront être intégrés dans la structure du bâtiment. La position dans le hall de l'immeuble est préconisée.

MENUISERIE

Fenêtres

- La première mesure à rechercher sera le maintien et le confortement ou la réparation des menuiseries existantes et conformes à l'architecture du bâtiment.
- En cas de remplacement des menuiseries, le découpage du vitrage sera identique à celui d'origine.
- Les fenêtres comporteront des petits bois, selon le découpage des menuiseries d'origine, saillants à l'extérieur y compris lorsque la menuiserie est garnie d'un double vitrage.
- L'ensemble des fenêtres d'un même bâtiment devra être traité de manière identique (matériaux et dessin).
- Les menuiseries seront réalisées en bois. De manière exceptionnelle, l'aluminium coloré et le PVC pourront être admis sur certains immeubles modestes, à condition que le dessin des menuiseries s'adapte parfaitement à la forme de la baie, que la largeur des profils soit proche de celle des menuiseries bois.
- De façon exceptionnelle (devantures commerciales, extensions, restructurations), des menuiseries en métal ou en aluminium pourront être tolérées.

Les volets :

- Les volets seront en bois et pourront être à panneaux de bois persiennés. Ils ne comporteront pas d'écharpe. Ils seront battants ou repliés en tableau selon l'architecture de l'édifice.
- Ils ne devront pas être vernis, mais peints.
- Les ferrures seront obligatoirement peintes de la même couleur que les volets.
- Les volets PVC roulants et battants sont interdits. Ils pourront être exceptionnellement tolérés dans le seul cas où dès l'origine, l'immeuble a été conçu sans volets et à la condition que le coffre ne soit pas visible de l'espace public.
- Les volets en aluminium laqué sont autorisés.

Les portes d'entrée :

- Les portes d'entrée neuves ou en remplacement d'une porte ancienne seront réalisées en bois et à l'identique.
- Elles ne devront pas être vernies, mais devront être peintes de la même couleur que les volets.

Les portes de garage :

- Les portes de garage seront obligatoirement en bois et sans oculus.
- Elles devront être peintes de la même couleur que la porte d'entrée et les volets.

SERRURERIE

- Les éléments de serrurerie existants (lambrequin, garde-corps, balcons, grilles, auvents, verrières, ...), lorsqu'ils sont cohérents avec l'architecture de l'immeuble, seront conservés et restaurés.
- Lorsque ces éléments ne peuvent être conservés, et présentent un intérêt certain, leur reconstruction selon le modèle d'origine pourra être exigé.
- Les garde-corps et appuis de balcons en béton, aluminium anodisé ou PVC sont interdits. Les sections traditionnelles seront recherchées.

EXTÉRIEURS

- Les éléments extérieurs tels que murs de clôture, de soutènement, belvédères devront être restaurés ou restitués dans leur état d'origine.
- Les arbres existants devront être conservés dans la mesure du possible. Les essences traditionnelles (pins, chênes) seront replantées en cas d'abattage pour raison sanitaire.
- Les jardins entre les clôtures et les constructions devront être largement plantés. D'une manière générale, on limitera au maximum les revêtements imperméables sur rue comme en limites séparatives.
- En cas de division des villas en appartements, on s'attachera à ne pas fractionner les jardins, ni à les revêtir pour en faire des stationnements.

11.3.2 IMMEUBLES TRADITIONNELS DE QUALITÉ

CONSERVATION – RESTAURATION – EXTENSIONS

Ces immeubles constituent l'origine patrimoniale de la ville.

En conséquence, la règle s'appliquant aux immeubles traditionnels de qualité repérés au plan est :

- leur préservation
- la reconstitution de leur état d'origine
- leur modification et/ou leur extension dans la mesure où celles-ci sont respectueuses des principes qui régissent cette architecture telle qu'elle est définie aux articles qui suivent.

Avant toute intervention, il sera procédé à une analyse du bâtiment. En cas de difficulté d'interprétation ou de doute sur l'état originel du bâtiment, des sondages pourront être prescrits, préalablement à la délivrance des autorisations de travaux.

Toutefois, à titre exceptionnel, dans le but d'autoriser des transformations d'usage qui s'avèreraient nécessaires à leur conservation d'ensemble et sous réserve d'aboutir à un projet d'ensemble de qualité, des modifications de l'état d'origine, des démolitions partielles ou totales, peuvent être admises.

Ces autorisations pourront s'accompagner de prescriptions spéciales concernant les reconstructions, les extensions, les recompositions, visant à donner au projet une cohérence d'ensemble.

TOITURE

Les couvertures existantes seront conservées, y compris les génoises.

Volumes :

- Les toitures des bâtiments donnant directement sur l'espace public seront à deux versants symétriques. Les pentes de toitures ne pourront être supérieures à 50%.
- Les toitures à quatre pans sur rez-de-chaussée sont interdites. Le corps de bâtiment principal pourra être couvert avec une toiture à quatre pans s'il présente au moins deux niveaux en façade et si la longueur du faîtage est au moins égale au tiers de la longueur de la façade.
- Les toitures terrasses, les toitures à un seul pan ou plusieurs versants sont autorisés en cœur d'îlot ou si le bâtiment en comportait dès l'origine.

Matériaux :

- Les matériaux d'origine doivent être conservés ou restitués lorsqu'ils ont disparu.
- Les toitures des immeubles seront réalisées en tuiles canal traditionnelles en terre cuite de tons mélangés (deux tons minimum); autant que possible, on utilisera de la tuile ancienne de récupération.
- Tous les accidents de toiture : faîtage, rives, arêtières, solins...devront être réalisés en mortier de chaux aérienne et sable, et traités avec souplesse.
- L'utilisation d'autres matériaux de couverture (zinc, cuivre, verrière) pourra éventuellement être autorisée, si celle-ci est cohérente avec l'architecture du bâtiment et si elle ne porte pas atteinte à la qualité des lieux avoisinants.
- Le changement de type de couverture doit être justifié, soit par une harmonisation des toits sur une même parcelle ou un ensemble bâti, soit par une restitution à un état plus ancien originel.
- Les gouttières et descentes d'eau seront en zinc, cuivre ou aluminium laqué ; le PVC est interdit.

Ouvertures en toiture :

- Seuls les châssis de faible dimension, plus hauts que larges, alignés dans le plan strict de la toiture, et en nombre limité sont autorisés pour assurer l'éclairage naturel du dernier niveau.
- Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve qu'ils ne soient pas visibles de l'espace public.
- Les antennes paraboliques visibles depuis le domaine public sont interdites. L'impossibilité technique de la dissimuler devra être confirmée par les autorités compétentes.

Souches de cheminée :

- Les souches de cheminées anciennes devront être remontées ou réparées dans les mêmes matériaux.
- Les glacis seront réalisés au mortier de chaux et sable.

Débords de toiture :

Les débords de toiture sont interdits en pignons. Sur les autres façades, les débords de toiture sont autorisés dans la limite de 30 cm et à condition d'être justifiés par la présence d'une corniche ou d'une génoise.

FAÇADE

Respect du parcellaire :

Dans l'hypothèse d'une même construction sur plusieurs parcelles, les façades devront exprimer la trame parcellaire d'origine.

Saillies et retraits :

- Les saillies et retraits sont interdits à l'exception des corniches et bandeaux.
- Les loggias en façade sur rue sont interdites.
- Les balcons en façade sur rue peuvent être autorisés dans la mesure où ils s'apparentent par leur dimension et leur mise en œuvre à des modèles traditionnels existant dans le secteur et dans la mesure où ils sont compatibles avec le style de l'immeuble.
- Les balcons existants et présentant un réel intérêt architectural seront conservés ou reconstruits à l'identique.

Percements :

- Les nouveaux percements, réalisés à l'occasion d'une extension ou non, seront autorisés sous réserve qu'ils respectent le principe d'ordonnancement de la façade d'origine.
- Les baies nouvelles seront superposées et axées.
- Sauf cas particulier des percements en étage d'attique, ou suivant le principe de composition des façades basé sur une hiérarchisation des percements selon les étages, les fenêtres seront toujours plus hautes que larges.
- Lors de modification d'appuis de fenêtres, de seuils de portes d'entrée, de commerces ou de garages, les appuis et seuils seront réalisés en pierre calcaire. Les appuis et seuils en béton sont interdits.

Matériaux et couleurs :

- Les matériaux de façade seront la pierre de taille ou la maçonnerie enduite.
- Les surélévations présenteront le même aspect fini que la façade du bâtiment d'origine. Les surélévations des constructions en pierre de taille seront réalisées en pierres de taille massives.
- Lorsque la pierre de taille est utilisée en façade, elle sera en calcaire de la région.
- Les parements de pierre de taille doivent être entretenus et réparés avec soin.
- De façon générale et sauf nécessité absolue, on évite la retaille qui affaiblit la pierre et altère le caractère des modénatures.
- La restauration des façades de pierre de taille sera réalisée par nettoyage et lessivage à l'eau douce et si nécessaire par le remplacement des pierres altérées. Les remplacements devront être effectués avec des pierres entières de même type, nature et d'une épaisseur équivalente à celle originelle de la pierre à remplacer.
- Les joints seront éventuellement dégradés avec soin, en évitant de trop les élargir. Le rejointoiement sera réalisé avec un mortier de chaux aérienne et sable de granulométrie variée et d'une teinte proche de celle de la pierre.
- L'enduit, passé en trois couches, sera un enduit de chaux aérienne et de sable de la région à granulométrie variée. Il sera de finition talochée et recevra un badigeon à la chaux.
- Les enduits écrasés, grésés, grattés sont interdits.
- L'enduit viendra mourir sur les pierres d'angles, au même nu, sans aucune saillie.
- Le moellon apparent est interdit en façade, sauf s'il existe depuis l'origine. Il pourra être utilisé en mur pignon. Il sera alors réalisé à pierres vues avec un enduit à fleur de tête sans joints creux ni saillies.

- Les enduits et joints au ciment sont interdits, ainsi que les enduits monocouche.
- Sont interdits tous les matériaux de caractère précaire (tôle ondulée...), les imitations de matériaux ainsi que l'utilisation à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit.

Détails :

- Dans le cas de restauration, les ornements existantes seront conservées ou restituées.
- Le confortement et la consolidation des sculptures existantes seront toujours préférés au remplacement ou à la restauration. Celle-ci ne pourra être retenue que dans le cas de pièces trop détériorées ou détruites. Elle devra, dans ce cas, être précédée d'une recherche iconographique fine.
- Les éléments de décor nouveaux seront traités avec simplicité et devront s'inspirer d'éléments des décors caractéristiques de l'architecture traditionnelle.

Installations techniques :

- Aucune installation technique ne pourra être rapportée en saillie sur une façade vue de l'espace public.
- Les coffrets d'alimentation et comptage doivent être, soit dans la composition générale, soit encastrés dans la maçonnerie et pourront être dissimulés par un portillon de bois ou métal peint.
- Les boîtes aux lettres, interphones et tous coffrets extérieurs devront être intégrés dans la structure du bâtiment. La position dans le hall de l'immeuble est préconisée.

MENUISERIE

Fenêtres

- La première mesure à rechercher sera le maintien et le confortement ou la réparation des menuiseries existantes et conformes à l'architecture du bâtiment.
- En cas de remplacement des menuiseries, le découpage du vitrage sera identique à celui d'origine.
- Les fenêtres comporteront six à huit carreaux traditionnels par ouverture. D'autres découpages du vitrage seront autorisés dans la mesure où ils se réfèrent aux menuiseries d'origine. Les petits bois seront saillants à l'extérieur y compris lorsque la menuiserie est garnie d'un double vitrage.
- L'ensemble des fenêtres d'un même bâtiment devra être traité de manière identique (matériaux et dessin).
- Les menuiseries seront réalisées en bois. De manière exceptionnelle, l'aluminium coloré et le PVC pourront être admis sur certains immeubles modestes, à condition que le dessin des menuiseries s'adapte parfaitement à la forme de la baie, que la largeur des profils soit proche de celle des menuiseries bois.
- De façon exceptionnelle (devantures commerciales, extensions, restructurations), des menuiseries en métal pourront être tolérées.

Les volets :

- Les volets seront en lames de bois massif à joints plats, et pourront être à panneaux de bois persiennés à l'étage. Ils ne comporteront pas d'écharpe. Ils seront battants ou repliés en tableau selon l'architecture de l'édifice.
- Ils ne devront ni être vernis ni peints ton bois et devront être peints selon la palette traditionnelle : blanc, gris, gris teinté de vert, bleu.
- Les ferrures seront obligatoirement peintes de la même couleur que les volets.

- Les volets PVC roulants et battants sont interdits. Ils pourront être exceptionnellement tolérés dans le seul cas où dès l'origine, l'immeuble a été conçu sans volets et à la condition qu'ils ne soient pas visibles de l'espace public.
- Les volets en aluminium laqué sont autorisés.

Les portes d'entrée :

- Les portes d'entrée neuves ou en remplacement d'une porte ancienne seront réalisées en bois plein ou vitré en partie haute, sans panneau décoratif.
- Elles ne devront pas être vernies, mais devront être peintes de la même couleur que les volets.
- **Les portes de garage :**
- Les portes de garage seront obligatoirement en bois et sans oculus.
- Elles devront être peintes de la même couleur que la porte d'entrée.

SERRURERIE

- Les éléments de serrurerie existants (lambrequin, garde-corps, balcons, grilles, auvents, verrières, ...), lorsqu'ils sont cohérents avec l'architecture de l'immeuble, seront conservés et restaurés. Ils seront traités dans des tons foncés.
- Lorsque ces éléments ne peuvent être conservés, et présentent un intérêt certain, leur reconstruction selon le modèle d'origine pourra être exigé.
- Les éléments nouveaux tels que garde-corps, grilles de protection, portails, devront être traités avec sobriété. Les formes et motifs archaïques ou empruntés à une architecture étrangère au contexte traditionnel sont interdits.
- Les garde-corps et appuis en béton, aluminium anodisé et PVC sont interdits. Les sections traditionnelles seront recherchées.

EXTÉRIEURS

- Les éléments extérieurs tels que murs de clôture, de soutènement, belvédères devront être restaurés ou restitués dans leur état d'origine.
- Les arbres existants devront être conservés dans la mesure du possible. Les essences traditionnelles (pins, chênes) seront replantées en cas d'abattage pour raison sanitaire.
- Les jardins entre les clôtures et les constructions devront être largement plantés. D'une manière générale, on limitera au maximum les revêtements imperméables sur rue comme en limites séparatives.

11.3.3 IMMEUBLES MODERNES DE QUALITÉ

Ces immeubles ne sont pas significatifs, du point de vue du patrimoine, de la ville de Saint-Palais-sur-Mer. Mais, leur qualité architecturale propre justifie qu'une vigilance particulière soit apportée à tous travaux de restauration ou de modification de ces immeubles.

Ils sont protégés en tant que patrimoine contemporain.

La restauration de ces immeubles, les modifications ou extensions qui peuvent être apportées devront être réalisées conformément à l'esprit de leur architecture d'origine.

11.3.4 ARBRES REMARQUABLES : (la liste détaillée des arbres remarquables est jointe au présent règlement)

La qualité des paysages de Saint-Palais-sur-Mer dépend autant des constructions que de la végétation dans laquelle elles s'insèrent.

- Ainsi, les arbres remarquables repérés sur le plan de zonage et dont la liste figure en annexe du présent règlement ne pourront être abattus, sauf pour renouvellement sanitaire coordonné, dans le cadre d'une rénovation globale ou dans des cas particuliers justifiés par des impératifs majeurs argumentés par une étude paysagère, urbanistique et architecturale.
- Tout arbre abattu devra être remplacé.

11.3.5 CIMETIÈRES PROTESTANTS :

Ces éléments sont repérés à titre indicatif et renseignent sur l'histoire du site.

Article UB 12 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions ou installations, doit pouvoir être assuré en dehors des voies de circulation. Les accès sur les voies publiques des emplacements de stationnement devront être regroupés.

Les zones de stationnement des vélos doivent être directement accessibles du domaine public.

Toute construction ou installation devra comporter une aire de stationnement pour les deux roues correspondant aux besoins de ces constructions ou installations.

1 - Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 1 place par tranche de 70 m² de surface de plancher avec 1 place minimum par logement. En outre pour les groupes d'habitations et pour les immeubles de plus de 5 logements, il est exigé 1 place supplémentaire pour 5 logements.

Toutefois, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État. (Article L 123-1-3 du Code de l'urbanisme).

2 - Pour les constructions à usage de bureau, il est exigé 1 place pour 25 m² de surface de plancher affectée à cette activité.

3 - Pour les constructions à usage commercial, il est exigé 1 place par 25 m² de surface de plancher affectée à la vente, les 50 premiers m² n'étant pas comptés.

4 - Pour les hôtels et restaurants, il est exigé 1 place de stationnement pour 1 chambre d'hôtel et 1 place pour 10 m² de salle à manger ; pour les hôtels-restaurants, la norme à prendre en compte est celle qui donne le plus grand nombre de place de stationnement, sans cumuler les deux normes.

5- Pour les établissements d'enseignement, 1 place de stationnement par classe pour les établissements du 1^{er} degré ; 2 places par classe du 2^{ème} degré, 25 places pour 100 personnes pour les établissements d'enseignement pour adultes.

6- Pour les salles de spectacles ou de réunion, 1 place de stationnement pour 3 places d'accueil, et une aire de stationnement pour les deux roues.

Dans les cas d'extensions d'activités existantes le nombre de places de stationnement à réaliser sera déterminé suivant les surfaces nouvelles.

Les dimensions des emplacements de stationnement seront au minimum d'une largeur de 2,50 m et d'une longueur de 5 m pour les véhicules.

Ces emplacements pourront être constitués par des stationnements extérieurs ou par des garages couverts.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent article, il peut être tenu quitte de ces obligations en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue (art. R.332-17 à 23 du Code de l'Urbanisme).

Article UB 13 : Les obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantation

- Les arbres remarquables repérés sur le plan de zonage et dont la liste figure en annexe du présent règlement, ainsi que les arbres d'intérêt protégés et les alignements d'arbres, mails protégés portés au plan de zonage ne pourront être abattus, sauf pour renouvellement sanitaire coordonné, dans le cadre d'une rénovation globale ou dans des cas particuliers justifiés par des impératifs majeurs argumentés par une étude paysagère, urbanistique et architecturale. Tout arbre abattu devra être remplacé.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les plantations réalisées seront composées d'essences régionales, en respectant la liste fournie en annexe au présent règlement, et seront composées d'une part importante d'arbres de haute tige.
- Les aires non construites visibles depuis l'espace public devront faire l'objet d'un traitement végétal : arbres d'ombrages pour les parkings, haies végétales en limites, intégration de surfaces engazonnées ou plantées de vivaces.
- Les matériaux naturels seront utilisés de façon préférentielle pour les revêtements de sols.
- Les éléments extérieurs existants tels que murs de clôture, de soutènement, belvédères devront être restaurés ou restitués dans leur état d'origine.
- Les jardins entre les clôtures et les constructions devront être plantés. D'une manière générale, on limitera au maximum les revêtements imperméables sur rue comme en limites séparatives.
- Les aires de stationnement des véhicules seront réalisées de manière à réduire le plus possible l'impact visuel des véhicules dans le paysage urbain.

Article UB 14 : Le coefficient d'occupation du sol

Dans la **zone UB** et le **secteur UBa**, le COS est fixé à 0,8.

Dans le **secteur UBt** le COS est fixé à 0,5.

