

ZONE UD et secteurs UDa, UDb, UDx, UDxa et UDxb

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UD correspond aux quartiers anciens et récents de constructions résidentielles de qualité de type balnéaire.

Elle comprend deux secteurs UDa et UDb à vocation essentielle d'habitat.

Les constructions vont de la plus économique au petit château. Leurs particularités communes sont : une implantation au milieu du jardin, une architecture spécifique et éclectique, une faible densité bâtie et l'omniprésence de la végétation, les rues et places offrent des perspectives sur le rivage, et les clôtures jouent notamment un rôle important dans la définition de l'espace public.

Elle comprend également :

- un secteur UDx à vocation mixte (habitat, commerces, équipements touristiques, ...) correspondant à l'entrée de ville ouest par la Grande Côte, lieu très touristique en bord de mer qui possède quelques constructions résidentielles de type balnéaire intéressant, mais qui accueille principalement des constructions postérieures à 1945 de faible qualité. Les risques auxquels est soumis ce secteur reposent sur le désordre urbain caractéristique des entrées de ville, la perte de qualité qui pourrait advenir dans un secteur de mutations. Ce sont des espaces très fréquentés qui doivent être particulièrement soignés pour promouvoir une image valorisante de la ville.

- des secteurs UDxa et UDxb à vocation principale d'habitat, le long du littoral : Grande Côte côté océan, quartier « sud » du phare de Terre Nègre, dans lequel les constructions à usage de commerce sont interdites (sauf extension d'activités existantes régulièrement édifiées).

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.

A l'intérieur du 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.

Elle est couverte en partie par le périmètre du Plan de Prévention des Risques feu de forêt, submersion et érosions marines (PPR), dans lequel des prescriptions particulières sont imposées (voir plan réglementaire et règlement en annexe).

Article UD 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

ZONE UD et SECTEURS UDa, UDb, UDx, UDxa et UDxb

- 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 terrains de camping et de caravaning
- Les résidences mobiles de loisir (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 installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles liées à une activité en rapport avec la vie quotidienne de l'entrée de ville et compatibles avec la vocation résidentielle du secteur UDx
- 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 UDxb sont également interdites :

- les constructions à usage de commerce

En outre :

- A l'intérieur des espaces verts à protéger figurés au plan, par une trame à petits ronds et dans la zone non aedificandi, sont interdits :
 - les nouvelles constructions
 - les aménagements en élévation
- Dans le périmètre de la ZPPAUP, les dispositions de la ZPPAUP s'appliquent (plan et règlement annexés au P.L.U.).
- Dans le périmètre du PPR feu de forêt, érosion et submersions marines, les dispositions du P.P.R. s'appliquent.
- Dans la zone non aedificandi sont interdits :
 - les nouvelles constructions
 - les aménagements en élévation

Article UD 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 :

- La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres.
- L'aménagement des immeubles existants régulièrement édifiés, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone, et qu'ils visent aux normes de confort.
- 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.

En secteur UDx :

- 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.

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.

A l'intérieur des espaces verts à protéger figurés au plan, par une trame à petits ronds sont autorisés :

- les dispositifs nécessaires, hors bâtiments, aux accès et à la sécurité

A l'intérieur du périmètre institué au titre de l'article L.123-2, a) du Code de l'Urbanisme en secteur UDx, pour une durée au plus de cinq ans, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, sont interdites :

- les constructions ou l'extension limitée des constructions sauf dans la limite de 30 m² de surface de plancher par unité foncière.

Dans la zone non aedificandi sont autorisés :

- les dispositifs nécessaires, hors bâtiments, aux accès et à la sécurité,

Rappel :

Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L 130 du Code de l'Urbanisme.

Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.

Article UD 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).

4°) Dans le secteur UDa en bordure du littoral les aménagements de voirie et de liaisons douces, pistes cyclables, doivent rester dans les emprises de voirie existante.

Article UD 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 UD 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.

La superficie minimale des terrains constructibles est réglementée pour des raisons de protection et de valorisation du patrimoine architectural, paysager et urbain.

Secteur UDa :

La surface minimum par logement d'un terrain constructible est de 600 m².

Les unités foncières existantes à la date du 04/11/98 seront constructibles avec un minimum parcellaire de 350 m².

Il n'est pas fixé de minimum parcellaire pour les unités foncières existantes à la date du 04/11/98 et supportant un bâtiment à usage d'habitation, et pour l'amélioration de cette habitation.

Secteur UDb :

La surface minimum par logement d'un terrain constructible est de 1 200 m². Pour les lotissements, la surface de chaque terrain (hormis la voirie et les espaces collectifs) ne devra pas être inférieure à 1200 m².

Les unités foncières existantes à la date du 04/11/98 seront constructibles avec un minimum parcellaire de 600 m².

Article UD 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).

Pour l'ensemble de la zone UD et secteurs :

- Les constructions doivent être implantées à une distance égale ou supérieure à 5 m par rapport à la limite de la voie, sauf si elles prolongent un bâtiment existant d'une implantation différente.
- La façade principale sera parallèle à l'alignement sur l'espace public ou le chemin d'accès privé.
- 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.

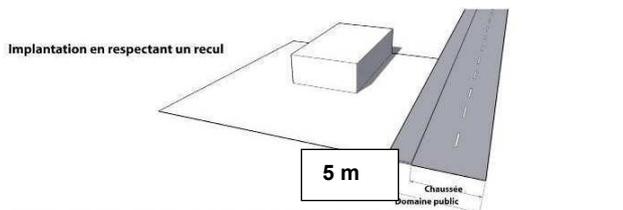
En outre en secteur UDx :

- La façade principale sera parallèle à l'alignement sur l'espace public ou le chemin d'accès privé, sauf si la construction prolonge un bâtiment existant d'une implantation différente.

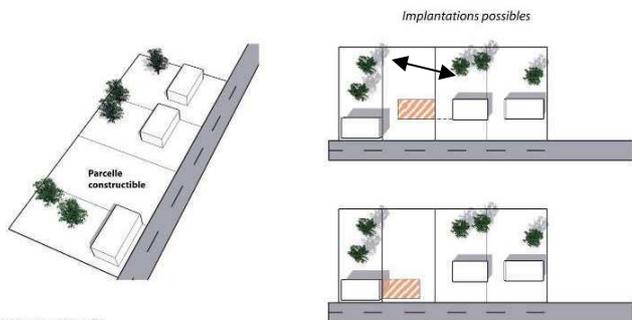
Le relief accidenté de la commune est également à prendre en compte. On pourra notamment prescrire une implantation des bâtiments face à la pente.

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

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.



Implantation en cohérence avec l'une des deux constructions voisines



Citadia - Novembre 2006

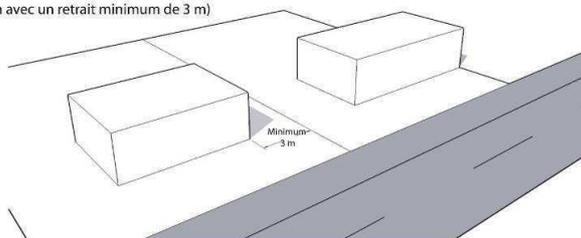
En outre :

- Sur les terrains situés en bord de mer : les constructions doivent être implantées avec un retrait de 15 m minimum comptés depuis l'alignement de la voie situé côté mer.
- Sur les terrains situés le long de la Plage du Platin : les constructions doivent être édifiées avec un retrait minimum de 40 m comptés depuis l'alignement de la voie côté mer.

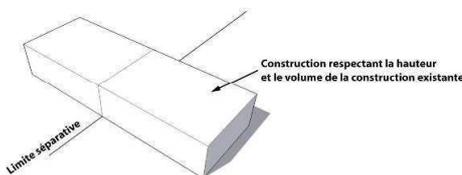
Article UD 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative soit avec un retrait minimum de 3 m.

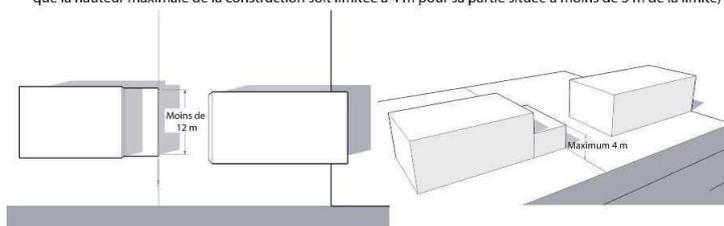
Implantation en limite séparative
(Implantation avec un retrait minimum de 3 m)



Implantation en limite séparative
(Implantation autorisée pour la construction qui s'adosse à une construction voisine existante et à condition que son hauteur et son volume soient au maximum celles de la construction existante)



Implantation en limite séparative
(Implantation autorisée si la longueur sur la limite séparative est inférieure à 12 mètres et à la condition que la hauteur maximale de la construction soit limitée à 4 m pour sa partie située à moins de 3 m de la limite)



Citadia - Novembre 2006

L'implantation en limite séparative est autorisée dans les cas suivants :

- Pour les constructions qui s'adosent à une construction voisine existante et à condition que leur hauteur et leur volume soient au maximum celles de la construction voisine.
- Si la longueur (de la ou) des constructions sur la limite séparative est inférieure à 12 m et à la condition que la hauteur maximale de la construction soit limitée à 4 mètres pour sa partie située à moins de 3 m de la limite.

Les piscines enterrées seront implantées à une distance au moins égale à 1,5 m de chacune des limites.

En outre :

- Sur les terrains situés en bord de mer : les constructions doivent être implantées avec un retrait de 15 m minimum par rapport à la limite du terrain situé côté mer.
- Sur les terrains situés le long de la Plage du Platin : les constructions doivent être édifiées avec un retrait minimum de 40 m par rapport à la limite côté mer.

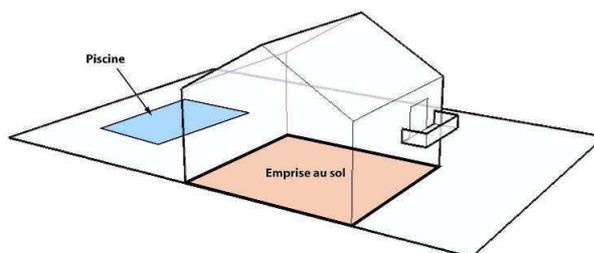
Article UD 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Toutes constructions (hors piscines enterrées) non jointives sur une même propriété doivent être implantées à une distance minimale de 4 m les unes des autres.

Article UD 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.



En zone UD, secteurs UDa et UDb :

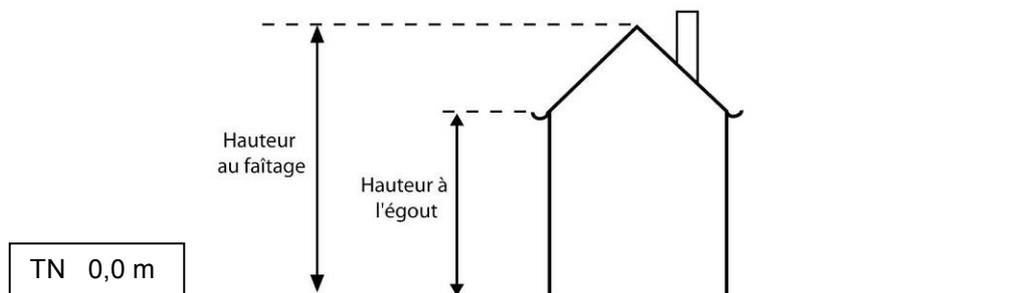
- l'emprise au sol est fixée à 30 %.

En secteurs UDx, UDxa et UDxb :

- l'emprise au sol est fixée à 40 %.

Article UD 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.

En zone UD et secteurs UDa et UDb :

- La hauteur des constructions est limitée à 13 m au faîtage pour les toitures à 2 pentes et à 9 m pour les toitures terrasses.

En secteurs UDx, UDxa et UDxb :

- Les constructions doivent comporter au maximum deux niveaux, soit R+1, sans dépasser 7 m à l'égout.

Article UD 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. »

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 devra donc se référer au caractère balnéaire de la commune de Saint-Palais-sur-Mer.

A l'intérieur du périmètre de la ZPPAUP :

Les dispositions de la ZPPAUP s'appliquent (plan et règlement annexés au P.L.U.) :

- Zone UD, secteurs UDa et UDb : « le secteur balnéaire » à la ZPPAUP
- Secteur UDx : « les entrées de ville » à la ZPPAUP

Les clôtures : à l'alignement comme en limite séparative les murs de clôture enduits le seront sur les 2 faces.

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

En dehors du périmètre de la ZPPAUP :

CLÔTURES

- 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 d'une hauteur de 2 m maximum, 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 mur en pierre ou en maçonnerie enduite sur les deux faces surmonté ou non d'un dispositif (grillage, bois ou métal) ; l'ensemble ne pourra excéder 1,80 m de hauteur
 - soit d'un grillage doublé de haies vives d'essences locales, 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.

Des dispositions particulières ou des prescriptions spécifiques pourront être prises en tenant compte des clôtures voisines déjà existantes ou des paysages.

Article UD 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.

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'Etat. (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 UD 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 haut jet
- 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.

ZONE UD et SECTEURS UDa, UDb, UDx, UDxa et UDxb

- 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.
- Les éléments extérieurs existants tels que murs de clôture, de soutènement, belvédères devront être restaurés ou restitués dans leur état d'origine.

Article UD 14 : Le coefficient d'occupation du sol

En zone UD, secteur UDa et UDb : le C.O.S est fixé à 0,30.

En secteurs UDx, UDxa et UDxb : le C.O.S est fixé à 0,40.

