

## ZONE UP

Cette zone comprend les zones d'extension récentes et prévisibles de l'agglomération sur des terrains déjà en partie viabilisés.

Cette zone est comme l'ensemble de la commune de Sablé sur Sarthe susceptible d'être soumise à des risques de tassement différentiel liés à la présence de sols argileux.

Elle comprend des zones humides.

Elle comprend des espaces boisés classés protégés existants ou à créer où les défrichements sont interdits et où les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

Elle comprend un secteur « i » correspondant à la zone inondable où s'applique le règlement du PPRNI.

Elle comprend un secteur « r » le long de la RD 22 où des risques de chutes de pierres liés à la présence de falaises ont été identifiés.

Elle comprend au Nord de Gastines des secteurs « RE1 » qui sont des zones à risque d'effondrement généralisé ou localisé. Les possibilités de construction y sont très limitées tant que la connaissance du risque ne sera pas améliorée.

Elle comprend au Nord de Gastines des secteurs « RT » à risque de tassement présentant un aléa faible. Par mesure de prudence, il revient au pétitionnaire de prendre toute disposition pour s'assurer de l'importance du risque et d'adapter son projet de construction à la nature du sous-sol (notamment par la mise en œuvre d'une étude géotechnique).

Elle comprend un secteur « s » le long de la RD 306, de la RD 309 et de la voie ferrée où les constructions sont sujettes à des nuisances sonores.

Les clôtures situées en bordure de voie ou sur la façade avant (coté rue) des terrains sont soumises à déclaration préalable dans toute la zone UP.

## SECTION 1

### NATURE DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE UP 1 - SONT INTERDITS -

##### Dans le secteur « i »

Voir le règlement du PPRNI

##### Dans les secteurs RE1 (zones à risque d'effondrement généralisé ou localisé)

Dans ces secteurs, sont interdits toutes les constructions, occupations du sol, ainsi que tous travaux sur les constructions, aux exceptions suivantes :

- les travaux de mise aux normes, destinés à rendre accessibles les constructions aux personnes handicapées,
- l'aménagement des combles, sous réserve qu'il ne conduise pas à la création de logements supplémentaires,
- la construction d'annexes non habitables (garages, abris de jardins...) disjointes du bâtiment principal,
- les travaux d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes (aménagement internes, traitement de façade, réfection des toitures,..),
- les travaux et aménagements destinés à réduire les risques et leurs conséquences,
- les travaux de démolition,
- les ouvrages, annexes et extensions des équipements nécessaires au fonctionnement des services assurant une mission de service public ou d'intérêt général,
- les transformations ayant pour effet des changements de destination, dans la limite d'un logement nouveau par bâtiment,
- l'extension limitée des bâtiments existants dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de Surface de plancher
- la reconstruction des biens détruits par un phénomène non lié à un « mouvement de terrain »

- la réalisation d'affouillements et exhaussements de toutes natures à l'exception de ceux rendus nécessaires pour la réalisation des travaux et aménagements cités précédemment, et de systèmes d'assainissement non collectifs existants et dont la reprise est rendue nécessaire pour la mise en conformité de l'équipement ou pour son renouvellement.

### **Dans l'ensemble de la zone UP**

Les installations classées pour la protection de l'environnement (comprenant notamment les carrières) sauf celles visées à l'article 2.

Les parcs résidentiels de loisirs, les parcs d'attractions ouverts au public.

L'aménagement de terrains de camping et de caravanning et le stationnement des caravanes et des mobil homes sauf dans le cadre d'aire d'accueil temporaire des camping cars.

Les affouillements et les exhaussements du sol non liés à l'aménagement de la zone ou aux occupations du sol autorisées dans celle-ci.

Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de pneus usés, de véhicules désaffectés et leur extension.

Tout défrichage dans les espaces boisés classés.

## **ARTICLE UP 2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS -**

Quiconque désire démolir en tout ou en partie un bâtiment à quelque usage qu'il soit affecté, doit, au préalable, obtenir un permis de démolir.

Nonobstant les dispositions de l'article précédent peuvent être autorisées :

### **Dans le secteur « i »**

Voir le règlement du PPRNI

### **Dans les secteurs RT** (zones à risque de tassement présentant un aléa faible)

Les projets nouveaux situés dans ces secteurs sont soumis à un risque de tassement de niveau faible. Aussi, il convient de rappeler au pétitionnaire, qu'il lui revient de prendre toute disposition pour s'assurer de l'importance du risque et d'adapter son projet de construction à la nature du sous-sol.

### **Dans les zones humides**

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont interdits à l'exception des affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration ou la mise en valeur de zones humides, les fouilles archéologiques ainsi que les travaux liés à la réalisation d'un service d'intérêt collectif. Dans ce dernier cas, il devra être prouvé qu'il n'existe pas d'alternative économiquement et techniquement viable et que des mesures compensatoires pérennes seront mises en place conformément aux indications du SDAGE Loire-Bretagne en vigueur lors de l'élaboration du règlement du PLU.

### **Dans l'ensemble de la zone UP**

Nonobstant les dispositions de l'article précédent peuvent être autorisées :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et éviter ou réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances éventuelles.

- L'extension et la transformation des activités existantes classées pour la protection de l'environnement sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et éviter ou réduire dans la mesure du possible les nuisances éventuelles.

Les clôtures situées en bordure de voie ou sur la façade avant (coté rue) des terrains sont soumises à déclaration préalable dans toute la zone UP.

Dans le secteur « s », la construction, l'extension et la transformation des bâtiments destinés à servir d'habitation ou à recevoir du public, si elles sont autorisées dans la zone, ne le sont que si les mesures concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit de l'espace extérieur sont prises conformément aux dispositions de l'arrêté du 30 Mai 1996 et de l'arrêté préfectoral n° 980/4669 du 23 novembre 1998.

## SECTION 2

### CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE UP 3 - ACCES ET VOIRIE -

##### 1 - ACCES

La création ou la modification d'accès sollicitée pour toute opération de construction ou d'aménagement peut être refusée ou subordonnée à l'observation de prescriptions spéciales pour des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de nature et de l'intensité du trafic de la voie.

La délivrance de l'autorisation d'accès peut également être subordonnée

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire;
- b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Les constructions prenant accès directement sur les portions de voies indiquées aux plans de zonage (RD 4, RD 159 et RD 306) sont strictement interdites, sauf en cas d'extension d'une construction existante prenant déjà accès directement sur la voie ou en cas de construction d'une annexe dissociée à une construction existante prenant déjà accès directement sur la voie et à condition de ne pas créer un nouvel accès et de ne pas changer la destination initiale de l'accès existant. La sortie des constructions sur la RD 4 ne pourra se faire que par l'intermédiaire de voies nouvelles dont le débouché sur la RD 4 se fera par un accès aménagé en accord avec les services gestionnaires de la voirie départementale.

##### 2 - VOIRIE

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles devront permettre la circulation aisée du matériel de lutte contre l'incendie. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

Les voies en impasse doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aux véhicules (notamment au matériel de lutte contre l'incendie et au matériel de collecte des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

## ARTICLE UP 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX -

### 1 - ALIMENTATION EN EAU

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

La récupération et le stockage des eaux de pluie issues de la toiture sont autorisés pour un usage domestique autre qu'alimentaire, dans le respect du règlement du service de distribution d'eau potable et du service d'assainissement.

### 2 - ASSAINISSEMENT

#### a) Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle. Il devra y avoir deux boîtes de branchement (eaux pluviales et eaux usées).

#### b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers le réseau les collectant ou l'exutoire qui aura été désigné.

La gestion des eaux pluviales devra au maximum être réalisée au niveau de la parcelle avec des dispositifs de stockage et d'infiltration. Les cuves enterrées pour la récupération des eaux de pluie sont autorisées.

## 3 - ELECTRICITE - TELEPHONE - VIDEOCOMMUNICATION- COLLECTE DES DECHETS

Pour toutes les opérations d'aménagement nouvelles :

- les réseaux seront entièrement souterrains,
- les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis
- les antennes paraboliques, individuelles ou collectives, seront disposées de telle sorte qu'elles soient le moins visibles possible depuis les espaces publics

Tout nouveau bâtiment créé dans la zone doit comporter un endroit clos où puissent être entreposés les sacs, bacs ou caissettes permettant la collecte des déchets assimilés à des ordures ménagères et pour la collecte sélective.

## ARTICLE UP 5 - SURFACE ET FORME DES UNITES FONCIERES -

Sans objet.

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

Pour les voies ouvertes à la circulation automobile, toute construction nouvelle peut être implantée à l'alignement ou à la limite d'emprise qui s'y substitue.

En cas de recul par rapport à l'alignement ou à la limite d'emprise qui s'y substitue, celui-ci doit être au moins égal à 5 m pour le garage sauf si la disposition du bâti ancien adjacent conduit à adopter un recul moindre.

Ces règles ne s'appliquent donc pas par rapport aux chemins piétonniers.

Des implantations entre 0 et 5 m de l'alignement pourront être autorisées soit pour les parcelles situées à l'angle de 2 voies, soit lorsqu'un plan d'ensemble fixe l'implantation des constructions (marge de recul, angle d'attache, façade ...), soit lorsqu'il y a recherche de l'implantation optimale des constructions par rapport à l'ensoleillement pour limiter la consommation d'énergie et favoriser l'utilisation de l'énergie solaire.

Les équipements d'infrastructures (transformateurs, poste de relèvement ...) pourront être implantés à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 m de l'alignement à condition que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement.

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées.

## **ARTICLE UP 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES -**

**Pour les constructions dont la superficie est supérieure à 20 m<sup>2</sup> ou dont la hauteur la plus proche de la limite séparative excède 3 m.**

Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, elle doit être implantée par rapport à celle-ci à une distance au moins égale à 3 m.

En cas de recherche d'une orientation Nord Sud destinée à favoriser l'utilisation de l'énergie solaire, la construction peut être implantée à au moins 1 m en tout point de la limite séparative

\* Sur une profondeur de 20 m, comptée à partir de l'alignement ou de la limite d'emprise qui s'y substitue, toute construction peut être contiguë à une ou deux limites séparatives.

Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, elle doit être implantée par rapport à celle-ci à une distance au moins égale à 3 m.

\* Au-delà de la profondeur de 20 m, comptée comme indiqué ci-dessus, pour les parcelles dont la largeur à l'endroit où doit se réaliser la construction est supérieure à 20 m, toute construction doit être implantée par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à 3 m, sauf si elle s'implante en contiguïté d'un bâtiment existant sur une parcelle voisine à condition qu'il n'y ait pas de différence de hauteur à l'égout du toit supérieure à 1 m.

\* Au-delà de la profondeur de 20 m, comptée comme indiqué ci-dessus, pour les parcelles dont la largeur à l'endroit où doit se réaliser la construction est inférieure ou égale à 20 m, toute construction peut être contiguë à une ou deux limites séparatives et lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, elle doit être implantée par rapport à celle-ci à une distance au moins égale à 3 m.

**Pour les constructions dont la superficie est inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> et dont la hauteur la plus proche de la limite séparative n'excède pas 3 m,** l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée.

\*\*\*\*\*

Dans le cas de groupes d'habitations faisant l'objet d'une seule demande de permis de construire ou d'un permis d'aménager, les dispositions du présent article ne s'appliquent que pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines.

Les équipements d'infrastructures (transformateurs, poste de relèvement ...) pourront être implantés en limite séparative ou en retrait d'au moins 0,50 m de la limite séparative à condition que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement.

Des implantations différentes pourront être autorisées lorsqu'il y a recherche de l'implantation optimale des constructions par rapport à l'ensoleillement pour limiter la consommation d'énergie et favoriser l'utilisation de l'énergie solaire.

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées.

## **ARTICLE UP 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE -**

Lorsque les 2 constructions sont à usage d'habitation et (ou) d'activités, les constructions non contiguës sur une même unité foncière doivent être implantées à une distance les unes des autres au moins égale à 4 mètres

Lorsque l'une des constructions est une annexe (garage, abri...), son implantation par rapport à la construction à usage d'habitation et (ou) d'activités n'est pas réglementée.

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou la configuration du terrain pourront être autorisées.

## ARTICLE UP 9 - POURCENTAGE D'EMPRISE AU SOL -

L'emprise au sol autorisée des constructions ne pourra pas excéder :

- 50 % pour les constructions à usage d'habitation
- 80 % dans le cas d'activités commerciales, de bureaux ou d'équipements publics à rez de chaussée.

## ARTICLE UP 10 - HAUTEUR MAXIMALE -

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder :

- un étage sur rez de chaussée avec possibilité d'un comble aménageable pour les constructions à usage d'habitation ayant une emprise au sol inférieure ou égale à 100 m<sup>2</sup> avec 12 mètres maximum hors tout en cas de toiture à pans inclinés (> 10 °) et 6,50 m en cas de toiture horizontale ou faiblement inclinée (< 10 °) ou arrondie, les édifices techniques (antenne, cheminée, machinerie d'ascenseur...) ne rentrant pas dans ce calcul. La cote du plancher rez-de-chaussée sera au maximum à 0,80 m de la cote du terrain naturel avant travaux, pour les constructions individuelles.
- deux étages sur rez-de-chaussée pour les constructions à usage d'habitation ayant une emprise au sol supérieure à 100 m<sup>2</sup> avec 16 mètres maximum hors tout en cas de toiture à pans inclinés (> 10 °) et 10 m en cas de toiture horizontale ou faiblement inclinée (< 10 °) ou arrondie, les édifices techniques (antenne, cheminée, machinerie d'ascenseur...) ne rentrant pas dans ce calcul.
- 12 mètres maximum hors tout en cas de toiture à pans inclinés (> 10 °) et 6,50 m en cas de toiture horizontale ou faiblement inclinée (< 10 °) ou arrondie pour les constructions qui ne sont pas à usage d'habitation, les édifices techniques (antenne, cheminée, machinerie d'ascenseur...) ne rentrant pas dans ce calcul pour les autres bâtiments autorisés

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux bâtiments publics
- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, cheminées, etc..) ni aux édifices de culte ou aux monuments,
- en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois augmenter la hauteur existante.

## ARTICLE UP 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS -

### 1) GENERALITES

Les constructions par leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne devront pas 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.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses...) est interdit.

L'emploi de tôles galvanisées ou de plaques non teintées dans la masse est interdit.

Les matériaux nouveaux ou les techniques innovantes ou les formes architecturales innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche de haute qualité environnementale clairement justifiée par le pétitionnaire ou de l'utilisation d'énergies renouvelables sont autorisés en toiture et en façade, sous réserve que ces éléments s'intègrent harmonieusement dans leur environnement bâti. Ainsi, les toitures et façades végétalisées sont autorisées.

### 2) BATIMENTS ANCIENS DE CARACTERE :

Dans un souci de respect technique du bâti traditionnel, les restaurations ou réhabilitations devront être faites avec des matériaux similaires à ceux présents dans la construction.

#### Maçonnerie :

Sur les murs en moellons, l'enduit devra être fait à la chaux aérienne et aux sables de pays qui colorent le mortier avec une granulométrie variable. Leur teinte se rapprochera des enduits anciens encore en place dans les environs.

Pour les constructions à pans de bois, l'ossature ancienne sera conservée si possible, les reprises devront être faites avec des bois de même section et de même essence.

Toutes les modénatures (bandeaux, corniches, linteaux) appuis, ébrasements et ferronneries seront conservées et restaurées avec des matériaux identiques en nature, forme et coloris.

Les souches de cheminées anciennes seront conservées, car elles font partie de l'architecture et elles seront restaurées en gardant leur proportion.

#### **Couverture :**

Le type de matériau (ardoises ou tuiles) sera choisi en fonction de l'existant à proximité. Pour les couvertures en tuile, on utilisera soit de la tuile de réemploi soit une tuile de petit moule (65 au m<sup>2</sup> minimum) de teinte sombre (brun, brun rouge, ocre). Pour une couverture en ardoise, il sera utilisé de l'ardoise naturelle à pureau droit et des zingueries pré patinées.

#### **Ouvertures :**

Les dimensions des ouvertures anciennes devront être respectées et reprises pour la création de nouvelles baies.

Leurs volumes sont en général plus hauts que larges.

Les menuiseries seront de préférence en bois peintes de couleur pastel ou soutenue. Le bois laissé ton naturel pour de l'habitat n'est pas dans la tradition du bâti sarthois.

Pour l'éclairage des combles, on préférera les lucarnes aux châssis de toits surtout sur les façades donnant sur les espaces publics, elles sont plus adaptées aux constructions anciennes et plus confortables. Les châssis de toits seront encastres dans le plan de toiture et auront des verres anti-réfléchissants.

#### **Environnement :**

Enfin, on conservera au maximum les bâtiments annexes (fours, puits, bûchers ...), ils sont des éléments patrimoniaux et participent à l'animation de l'environnement.

### **3) CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION, EXTENSION, ET ANNEXES ACCOLEES**

La couverture des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes accolées devra être exécutée en ardoise ou en un matériau similaire par son aspect et sa teinte. En cas d'extension de bâtiments couverts en d'autres matériaux, la couverture de l'extension devra être exécutée avec les mêmes matériaux que ceux de la partie existante sauf s'il s'agit de tôles ondulées.

L'adjonction d'éléments en d'autres matériaux (verre, matériaux translucides, zinc, panneaux solaires, panneaux photovoltaïques ...) et le traitement en toiture terrasse peuvent être autorisés s'ils sont en harmonie avec l'environnement.

Le bardage bois pourra être autorisé si son coloris est en harmonie avec l'environnement.

### **4) ANNEXES A L'HABITATION DISSOCIEES**

Les annexes à l'habitation qui sont dissociées devront s'harmoniser avec l'ensemble du corps du bâtiment principal et être traitées dans des matériaux similaires. Elles pourront cependant être en bois, en métal laqué, en verre ou en matériaux translucides à condition de s'harmoniser avec l'environnement (par leur coloris ou par des plantations les dissimulant).

### **5) AUTRES CONSTRUCTIONS (BATIMENTS A USAGE D'ACTIVITES, EQUIPEMENTS PUBLICS...)**

Les autres constructions devront être exécutées avec des matériaux s'harmonisant avec leur environnement.

### **6) DIVERS**

Les clôtures réalisées en poteaux béton de plus de 1,50 m de hauteur et (ou) plaques béton de plus de 0,50 m de hauteur sont interdites le long des espaces publics.

Les clôtures devront être traitées sobrement et ne devront pas dépasser une hauteur de 2 m en limite séparative.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que toute installation similaire doivent être dissimulées à la vue depuis la voie publique (et de préférence enterrées).

## **ARTICLE UP 12 - OBLIGATION DE REALISER DU STATIONNEMENT -**

Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés sur l'unité foncière en dehors du domaine public.

Il doit être réalisé :

- 1 place de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le début des travaux.
  - 2 places de stationnement par logement pour les autres logements.
  - 1 place de stationnement par 25 m<sup>2</sup> de surface de vente pour les commerces au-delà des 25 premiers mètres carrés.
  - 1 place de stationnement par 25 m<sup>2</sup> de surface utile de bureaux et de locaux recevant du public y compris pour les bâtiments publics.
  - 1 place de stationnement par chambre pour les hôtels.
  - 3 places de stationnement par 10 m<sup>2</sup> pour les salles de restaurant jusqu'à 50 m<sup>2</sup> de salle et 2 places par tranche de 10 m<sup>2</sup> supplémentaires.
  - 1 place de stationnement par classe pour les établissements d'enseignement du premier degré.
  - 2 places de stationnement par classe pour les établissements d'enseignement du deuxième degré.
  - 1 place de stationnement pour 10 places d'accueil pour les salles de spectacle et de réunion.
- Des aires de livraison, de manœuvre et de stationnement pour les véhicules utilitaires dont les dimensions seront adaptées à l'activité prévue.

Ces dispositions sont cumulatives.

Pour les cas non cités, le nombre de places sera fixé au regard des caractéristiques propres de l'opération en tenant compte des besoins chiffrés par le demandeur afin que le personnel et les visiteurs puissent stationner en dehors des voies publiques.

Conformément à l'article L 111-6-1 du code de l'Urbanisme, l'emprise au sol des surfaces affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale ne peut pas excéder une fois et demie la surface hors œuvre nette des bâtiments affectés au commerce.

Lorsqu'un établissement cinématographique n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale, l'emprise au sol des surfaces affectées aux aires de stationnement annexes de cet équipement cinématographique ne doit pas excéder une place de stationnement pour 3 fauteuils.

La règle applicable aux établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité architecturale, urbanistique ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, situé à moins de 300 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places. Il peut également être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application des dispositions de l'article L 123-1-2 du Code de l'Urbanisme.

Pour les opérations groupées d'au moins 5 logements, l'aménageur ou le constructeur devra créer des aires de stationnement couvertes pour vélos d'au moins 1 m<sup>2</sup> par logement.

## **ARTICLE UP 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS -**

Dans les espaces boisés classés, le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou, à défaut, remplacées par des plantations équivalentes.

Pour les constructions d'immeubles, la surface de l'unité foncière, non occupée par les places de stationnement et leurs aires de dégagement, sera aménagée en espaces plantés.

Les aires de stationnement comportant plus de 10 places doivent être plantées.

Pour les groupes d'habitations et les lotissements de 5 logements et plus, il doit être réalisé des espaces communs plantés ayant une superficie d'au moins 30 m<sup>2</sup> par logement.



**SECTION 3****POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE UP 14 - FIXATION DU C.O.S. -**

Le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé à :

0,70 pour les constructions à usage d'habitation,

1 pour les constructions à usage de commerce, d'activité, de bureau ou de service,