

**Révision du Plan d'Occupation des Sols
De la commune des Portes-en-Ré**

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Règlement de février 2002

avec le règlement de la modification n° 1 de décembre 2004 intégré

avec le règlement de la modification n° 2 d'avril 2005 intégré

avec le règlement de la modification n° 3 de juin 2006 intégré

CHAPITRE II : ZONE UB

La zone UB correspond aux quartiers d'extension des Portes en Ré, elle a vocation à accueillir des constructions de logements, de bureaux et de commerces et de locaux artisanaux et de bâtiments publics. Elle comprend les secteurs UBns et UBs

L'indice « s » identifie les secteurs soumis au risque de submersion et d'érosion marines qui sont assujettis aux règles particulières du plan de prévention des risques naturels sur l'île de Ré dont le règlement est intégralement repris en annexe 12.

Le secteur UBns correspond à l'accueil d'une base nautique à proximité de ces constructions.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES

1 - Rappel : (liste non limitative)

a) L'édification des clôtures est soumise à autorisation (article L 441.2 du Code de l'Urbanisme).

b) Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

c) Les démolitions sont soumises à permis de démolir en application de l'article L 430.1 du Code de l'Urbanisme.

2 - Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après pour la zone UB et qui ne sont pas interdites à l'article 2, à l'exception du secteur UBs et UBns :

- les constructions à usage d'habitation,

- les constructions à usage commercial, artisanal, de bureaux d'hébergement hôtelier ou de services sous réserve qu'elles ne procurent pas de nuisances au voisinage notamment en ce qui concerne le bruit et les odeurs,

- les piscines,
- les groupements d'habitations constitués de 3 lots maximum,
- l'aménagement ou l'extension d'établissements abritant des installations classées à condition que les travaux permettent de réduire la gêne ou le danger qui peuvent résulter de la présence de ces établissements dans la zone,
- la création ou l'extension de bâtiments publics,
- les équipements d'infrastructures,
- les postes de transformation et de relèvement,
- les remblais au moins à hauteur de la voie,
- les garages,
- un abri de jardin démontable

Lorsque les dispositions d'urbanisme du présent règlement rendraient impossibles la reconstruction d'un bâtiment sinistré, la reconstruction sera admise avec une densité au plus égale à celle du bâtiment sinistré.

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux règles édictées à la date d'octroi de l'autorisation de construire qui la concerne ou en l'absence d'une telle autorisation, en ce qui concerne les clôtures (article 11 alinéa 3) et les espaces plantés et libres (article 13), une autorisation pourra être subordonnée à la démolition par le pétitionnaire de certains éléments non conformes à la réglementation en vigueur lors du dépôt de la demande.

Dans le secteur UBs les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent d'une part les conditions plus contraignantes du plan de prévention des risques naturels sur l'île de Ré reprises intégralement en annexe 12 du règlement du plan d'occupation des sols :

- les constructions à usage d'habitation,
- les constructions à usage commercial, artisanal, de bureaux d'hébergement hôtelier ou de services sous réserve qu'elles ne procurent pas de nuisances au voisinage notamment en ce qui concerne le bruit et les odeurs,
- les piscines,
- les groupements d'habitations constitués de 3 lots maximum,
- l'aménagement ou l'extension d'établissements abritant des installations classées sous réserve que les travaux permettent de réduire la gêne ou le danger qui peuvent résulter de la présence de ces établissements dans la zone,
- la création ou l'extension de bâtiments publics,

- les équipements d'infrastructures,
- les postes de transformation et de relèvement,

- les remblais au moins à hauteur de la voie,

- les garages,

Lorsque les dispositions d'urbanisme du présent règlement rendraient impossibles la reconstruction d'un bâtiment sinistré, la reconstruction sera admise avec une densité au plus égale à celle du bâtiment sinistré.

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux règles édictées à la date d'octroi de l'autorisation de construire qui la concerne ou en l'absence d'une telle autorisation, en ce qui concerne les clôtures (article 11 alinéa 3) et les espaces plantés et libres (article 13), une autorisation pourra être subordonnée à la démolition par le pétitionnaire de certains éléments non conformes à la réglementation en vigueur lors du dépôt de la demande.

4 - Sont admises uniquement les occupations et utilisations du sol suivantes pour le secteur UBns, si elles respectent les conditions plus contraignantes du plan de prévention des risques naturels sur l'île de Ré reprises intégralement en annexe 12 du règlement du plan d'occupation des sols.

- les constructions liées aux activités nautiques et aux loisirs et leur extension,
- un abri de jardin démontable,
- les infrastructures et les parkings.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières et décharges ainsi que les affouillements et les exhaussements (à l'exception de ceux autorisés à l'article 1) de sols visés à l'article R 442.2.c. du Code de l'urbanisme,
- les dépôts de toute nature,
- les terrains aménagés soumis à autorisation de camping et de caravanage,
- les parcs résidentiels de loisirs, les villages de toiles,

- les dépendances qui ne sont pas le complément d'une construction principale existante ou créée ou qui ne sont pas directement destinées à satisfaire les besoins en stationnement d'une construction principale édifiée à proximité immédiate.

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

- Est considéré comme accès, toute ouverture d'une parcelle ou d'un passage ne desservant qu'une parcelle sur une voie ouverte à la circulation qu'elle soit publique ou privée.
- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération, et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 - Voirie

- Est désignée comme voie, le réseau de desserte viaire servant à la circulation automobile et desservant ou moins deux propriétés distinctes.
- Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- La création de voies privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :
 - avoir une emprise minimum de 4 mètres si la longueur est inférieure à 40 mètres et si la voie dessert au plus 4 logements
 - avoir une emprise minimum de 5 mètres si la longueur de la voie est supérieure ou égale à 40 mètres, ou si la voie dessert plus de 4 logements ou des établissements où peuvent séjourner plus de 20 personnes.
- Les voies nouvelles en impasse ne doivent pas desservir plus de 10 habitations. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (enlèvement des ordures ménagères, lutte contre l'incendie, ambulances...) de faire aisément demi-tour.
- Les voies nouvelles ne devront comporter aucun obstacle susceptible d'interdire la circulation du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone qui nécessitent une alimentation en eau potable doivent être raccordés au réseau public par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou occupation du sol autorisées dans la zone qui nécessite un assainissement doivent être raccordées au réseau public.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré-traitement, après avis des services compétents.

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

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (écours communaux). Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'assainissement collectif.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 - Electricité -Téléphone -Télédistribution

Les réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution seront enterrés ainsi que leurs branchements aux constructions.

ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les terrains doivent présenter une superficie supérieure ou égale à 400 m² par logement pour être constructibles (ou 400 m² pour être constructible pour les constructions à usage autre qu'habitation).

Cette disposition n'est pas applicable :

- aux terrains existants avant le 7 février 1997 même dans les cas où ceux-ci ont fait l'objet d'une modification de limite séparative sans diminution de surface ou ont fait l'objet d'une augmentation de surface par rattachement d'une partie détachée d'une propriété contiguë. Dans ces deux cas, le terrain ne pourra supporter qu'un seul logement.

- aux terrains destinés à la construction de logements locatifs à caractère social par les organismes ou collectivités publiques habilitées.

Ces dispositions s'appliquent de la même façon aux parcelles issues de divisions parcellaires (application du règlement au lot par lot).

Cette disposition ne s'applique pas aux postes de transformation et aux postes de relèvement.

Aucun minimum parcellaire n'est fixé dans la zone UBns.

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

Le long de la voie départementale RD 101 :

1 - Toute construction nouvelle ne peut être implantée à moins de 5 mètres par rapport à l'alignement sur cette voie départementale. Toutefois des constructions, uniquement en rez-de-chaussée, peuvent être implantées en limite de cette voie.

2 - Bien que la règle générale en UB le long de cette voie départementale, soit pour les constructions à usage d'habitation, un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement sur cette voie, des dispositions différentes peuvent être autorisées pour qu'une telle construction soit édifiée à l'alignement de constructions existantes du voisinage le long de cette voie, dans le cas où ces dernières seraient implantées en retrait et présenteraient un caractère d'ensemble à respecter.
Le retrait rendu possible par l'alinéa 2 ci-dessus devra être motivé.

3 - Pour les constructions à usage d'habitation et situées à moins de 5 mètres par rapport à l'alignement sur cette voie départementale, existantes à la date de l'approbation de la présente révision, la surélévation peut-être autorisée dans la limite des emprises au sol existantes correspondantes, et dans le respect des autres règles applicables du présent chapitre.

Le long des autres voies existantes (publiques ou privées), modifiées ou à créer :

Les constructions nouvelles de toutes natures doivent être implantées pour le niveau du rez-de-chaussée soit à l'alignement soit avec un retrait au moins égal à 5 mètres par rapport à l'alignement ; une partie seulement de la construction peut être autorisée à l'alignement.

Des reculs d'étage par rapport à la façade du rez-de-chaussée pourront être demandés, en fonction des constructions voisines ou dans le but d'alléger les masses bâties de la rue.

L'implantation des piscines devra se faire à 4 m au moins des limites séparatives, cette distance étant comptée à partir du bord du bassin (plage non comprise).

Ces dispositions s'appliquent de la même façon aux parcelles issues de divisions parcellaires (application du règlement au lot par lot).

Les postes de relèvement et de transformation devront être implantés à l'alignement actuel ou futur, sauf problème éventuel de visibilité et de sécurité.

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

Dans une bande de 20 mètres mesurés par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées :

1 - Toute construction pourra être édifiée sur l'une au moins des limites séparatives qui touchent une voie. Lorsqu'elle ne touche pas une limite séparative, toute construction doit se trouver en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres. Dans le cas où le bâtiment est implanté sur une

limite séparative qui n'est pas perpendiculaire à la voie, une distance inférieure à 3 mètres pourra être autorisée si le bâtiment fait un angle inférieur à 90° avec cette limite.

2 - Les parties de constructions implantées en limites séparatives dont la hauteur est supérieure à 3,80 m à l'aplomb de la limite, ne doivent pas excéder en totalité 8 m de longueur sur cette limite. Cette disposition ne s'applique pas en cas d'adossement (ou d'accotement) à un bâtiment mitoyen existant d'une hauteur supérieure à 3,80 m. Dans ce cas, la construction ne devra pas excéder le gabarit de ce bâtiment mitoyen.

3 - Toute construction peut être implantée sur une limite qui ne touche pas une voie ou à une distance minimum de 3 mètres par rapport à cette limite.

4 - Les postes de transformation et de relèvement devront être implantés à 3 mètres des limites séparatives ou en limites séparatives, sauf contrainte résultant de la configuration du terrain.

Au-delà de cette bande de 20 mètres

Tout point de toute construction doit être à une distance de la limite séparative la plus proche au moins égale à 3 mètres.

Toutefois, peuvent être édifiées sur les limites séparatives :

- les constructions dont la hauteur n'excède pas 3,80 mètres à l'aplomb de cette limite et 10 m de longueur maximum.

- les constructions à adosser à une autre construction existante, de hauteur et de volume similaire, implantées également en limite sur la parcelle contiguë.

Autre cas :

Lorsqu'une construction est implantée en partie dans la bande de 20 mètres et en partie au-delà, la partie implantée au-delà des 20 m ne doit pas excéder 3,80 m de hauteur à l'aplomb de la limite ni 10 m de longueur sur cette limite, la longueur totale de la construction sur limite séparative ne devant pas excéder 20 m.

Ces dispositions s'appliquent de la même façon aux parcelles issues de divisions parcellaires (application du règlement au lot par lot).

L'implantation des piscines devra se faire à 4 m au moins des limites séparatives, cette distance étant comptée à partir du bord du bassin (plage non comprise).

ARTICLE UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

La plus petite distance entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à 2 mètres.

L'implantation des piscines pourra se faire à au moins 2 mètres des constructions sur la même unité foncière, cette distance étant comptée à partir du bord du bassin (plage non comprise).

Ces dispositions s'appliquent de la même façon aux parcelles issues de divisions parcellaires (application du règlement au lot par lot).

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

La surface au sol des bâtiments ne sera pas inférieure à 70 m² sur la même parcelle, cette disposition ne concerne pas les dépendances qui sont le complément d'une construction principale existante ou celles qui sont destinées à satisfaire les besoins en stationnement d'une construction principale édifiée dans un rayon de 300 m.

La surface au sol de l'abri de jardin en bois démontable autorisé par unité foncière ne sera pas supérieure à 10 m²

L'emprise au sol maximum des bâtiments y compris les abris de jardins mais à l'exclusion des piscines est de 60%.

Ces dispositions s'appliquent de la même façon aux parcelles issues de divisions parcellaires (application du règlement au lot par lot).

Cette disposition ne s'applique pas aux postes de transformation et aux postes de relèvement.

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder un étage sur rez-de-chaussée, ni 5,80 mètres comptés à partir de la voie jusqu'à l'égout du toit et 7,00 m au faîtage.

La superficie de l'étage sera au plus égale à la moitié de la surface d'emprise au sol du rez-de-chaussée du bâtiment considéré.

La hauteur des constructions en rez-de-chaussée ne peut excéder par rapport à la voie 3,80 mètres à l'égout et 5,30 mètres au faîtage.

Pour les constructions édifiées à l'alignement d'une voie (publique ou privée), la hauteur de la construction à l'aplomb de cette voie ne doit pas excéder la largeur de la voie augmentée de 2,30 mètres.

Pour les venelles de moins de 3,50 mètres de large, la hauteur maximale de la construction à l'aplomb de l'alignement sera de 4,80 mètres.

Pour les constructions édifiées à l'alignement, le niveau de la chaussée se substitue à celui du sol naturel.

Les constructions publiques de bâtiments scolaires, bâtiments administratifs, sanitaires ou hospitaliers ne doivent pas dépasser 9 mètres au faîtage.

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère, de l'architecture et du paysage urbain de l'île de Ré, en particulier sur les points suivants :

1 - Matériaux :

Dans la zone UB, à l'exception du secteur UBns :

En ce qui concerne la maçonnerie, sont seulement autorisés :

- Pour les nouvelles constructions ou la reconstruction d'une construction ayant subi un sinistre les enduits plats, blanc par la nature du matériau ou par la peinture.

Les finissages d'enduits seront talochés, de façon à présenter une finition lisse. Tout autre enduit décoratif est interdit en particulier les mouchetis tyroliens.

- Pour les extensions, les réhabilitations des constructions existantes, et pour les dépendances lorsqu'elles ne sont pas visibles des voies, il peut en outre être autorisé la pierre naturelle de pays apparente, avec joints clairs ou de même ton, en creux par rapport au nu de la pierre.

Le repiquage pour mise à nu des pierres est interdit pour les constructions existantes.

Le traitement des façades des dépendances devra être homogène, tout comme les extensions avec le bâtiment qu'elles prolongent.

- Pour le choix des couleurs et des enduits, le pétitionnaire devra se référer à la palette de couleurs, peintures et enduits définie pour l'île de Ré qui peut être consultée auprès du service chargé de l'instruction des permis de construire.

- Toute construction provisoire ou définitive en bois (à l'exception des bâtiments publics et des abris de jardin démontables), métal, éléments préfabriqués légers en béton est interdite, ainsi que marquises (quels que soient leurs matériaux de toiture), balcons et autres ouvrages en saillie.

-Les imitations de matériaux, les matériaux plastiques ou pauvres sont interdits.

-Le bardage bois peut être autorisé pour les bâtiments publics (Mairie, salle polyvalente, club, ...).

Dans le secteur UBns :

En ce qui concerne la maçonnerie :

- soit les enduits plats, blanc par la nature du matériau ou par la peinture sont les seuls autorisés, Les finissages d'enduits seront talochés, de façon à présenter une finition lisse. Tout autre enduit décoratif est interdit en particulier les mouchetis tyroliens.

- soit les bardages en bois posés à clin.

- Pour le choix des couleurs et des enduits, le pétitionnaire devra se référer à la palette de couleurs, peintures et enduits définie pour l'île de Ré qui peut être consultée auprès du service chargé de l'instruction des permis de construire.

- Toute construction provisoire ou définitive en bois (à l'exception des bâtiments publics), métal, éléments préfabriqués légers en béton est interdite, ainsi que marquises (quels que soient leurs matériaux de toiture), balcons et autres ouvrages en saillie.

- Les imitations de matériaux, les matériaux plastiques ou pauvres sont interdits.

2 - Couvertures

Les toitures seront à un ou deux versants.

Seules sont autorisées les tuiles de terre cuite creuses du type « tige de botte », de différents tons mélangés.

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

Une chanlatte de 0,20 m devra être posée en bordure de rue.

La pente des toitures doit être voisine de 28 %.

L'habillage des rives par caisson ou planche de rive verticale est prohibé.

Les terrasses peuvent être autorisées à condition qu'elles soient incluses dans le toit et non visibles de l'environnement immédiat, que leur superficie ne dépasse pas le tiers du niveau dans lequel elles sont aménagées.

Les châssis de toiture sont interdits sur les rampants, visibles de la voie publique et sont limités à un seul par pan de toiture.

3 – Clôtures

Les clôtures doivent être construites en maçonnerie suivant les prescriptions ci-dessus relatives aux matériaux; un enduit blanc taloché ou un enduit très lisse devra les recouvrir et les murs en pierre du pays des clos traditionnels seront conservés ; en cas de pierre naturelle apparente, les joints seront de faible épaisseur.

Les clôtures doivent être couronnées suivant le profil traditionnel de l'île de Ré avec ou sans tuile, sans bandeau

La crête des murs devra suivre la pente de la voie.

La hauteur des murs de clôture sera au maximum d'1,80m par rapport au niveau du sol le plus élevé en limite séparative.

Pour les clôtures en alignement sur les voies publiques ou privées, la hauteur maximum autorisée sera de 1,80 mètre par rapport à la voie sauf pour les linteaux de portillon et de portail.

Le côté extérieur du mur pourra être habillé de plantes grimpantes ou vivaces comme le précise l'article 13.

Les clôtures légères végétales sont admises; elles doivent s'intégrer harmonieusement dans l'environnement et respecter les prescriptions proposées à l'article 13

Les clôtures en brandes sont interdites

4 - Menuiseries extérieures

Les menuiseries extérieures comprennent les huisseries, les contrevents, les portails et les portes de garage.

Les fenêtres seront du type Charentais, c'est-à-dire plus hautes que larges, à un ou deux vantaux, à raison de trois ou quatre carreaux par vantail selon la taille de la fenêtre, sauf pour les cuisines, pour lesquelles des dispositions différentes pourront être retenues.

L'utilisation des linteaux cintrés n'est autorisée que pour les portails.

Les «œils de bœuf» sont interdits en façade et sur voie.

Les couleurs vives ou incongrues (rouge, jaune, bleu, violet...) sont prohibées.

La juxtaposition de couleurs différentes sur un même immeuble est interdite.

Les huisseries (portes, fenêtres) doivent être de couleur blanche ou de la couleur des volets.

Les contrevents, les portails et les portes de garage devront être peints dans les tons de gris pâle ou vert; les couleurs devront recevoir l'agrément des services techniques chargés de l'instruction des demandes de permis de construire.

Pour le choix des couleurs, se référer à la palette de couleurs et peintures définie pour l'île de Ré qui peut être consultée auprès du service chargé de l'instruction des demandes de permis de construire. Les abris de jardins en bois démontables seront de couleur naturelle.

Les pierres d'appuis des fenêtres ne devront pas être en saillie par rapport au nu du mur, de même que les linteaux et jambages. La largeur de tableau sera comprise entre 0,15 et 0,20m. Les entourages en pierre de taille ne doivent pas rester apparents.

5 - Façades commerciales

Les aménagements des façades commerciales, présentant un caractère décoratif ou publicitaire et comportant des vitrines d'exposition, seront limités à la hauteur du rez-de-chaussée des immeubles.

La composition des façades devra respecter l'échelle et la trame de construction des immeubles, présenter des lignes simples et être réalisée en matériaux résistants et de qualité ; les matériaux pauvres et les coffrages sont interdits.

6 - Le niveau intérieur de rez-de-chaussée

Le niveau intérieur de rez-de-chaussée ne devra pas dépasser la hauteur de deux marches.

7 - Vérandas et serres

Elles pourront être interdites lorsque les perspectives ou nus lointains rendront l'aspect des surfaces vitrées incompatibles avec l'environnement.

Elles ne pourront être autorisées que dans le cadre d'une conception architecturale spécifique excluant toute solution de kit.

En particulier en cas d'adjonction de véranda sur une construction existante :

- la longueur de la façade de la véranda ne pourra excéder le tiers de la façade totale,
- le volume doit s'intégrer avec le bâti existant,

- les matériaux utilisés pour les encadrements devront présenter une unité d'aspect et de couleur en harmonie avec le reste de la construction,
- il est impératif que la pièce donnant accès à la véranda conserve au moins une ouverture directe sur l'extérieur (problème de salubrité).

8 - Les sous-sols et les tertres

Les sous-sols sont autorisés à l'exception du secteur UBs.

Les tertres sont interdits.

9 - Eléments divers

Les pignons aveugles en limite séparative devront être en harmonie avec les façades principales.

La longueur des auvents est limitée à la moitié de la façade de la construction. Toutefois, exceptionnellement, une longueur supérieure pourra être admise si la conception architecturale du projet le justifie. Ce dépassement devra être argumenté dans la notice paysagère.

Les postes de transformation et de relèvement devront respecter les mêmes règles concernant l'aspect extérieur que les autres constructions.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prévoir pour une place de stationnement est de 15 m² minimum, non compris les accès.

Il sera exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation : **au moins 1 place de stationnement par logement;**
- pour les lotissements et les groupements d'habitations existants : **1 place et ½ de stationnement par logement dont une demi place de stationnement en collectif ;**
- pour les constructions à usage de commerce ou de bureau : **1 place de stationnement par tranche de 50 m² utile ou de vente ;**
- pour les constructions à usage d'activité : **néant ;**
- pour les hôtels : **½ place de stationnement par chambre**
- pour les restaurants : **néant ;**
- pour les établissements d'enseignement : **1 place par classe et 1 place par emploi administratif.**

Le nombre de places de stationnement doit être arrondi à l'entier supérieur.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement, toute tranche de surface entamée nécessite la création du nombre de place prévu pour la totalité de la tranche.

Ces établissements doivent en outre comporter une place de stationnement pour les véhicules à deux roues.

Ces diverses places de stationnement doivent être aménagées sur la parcelle ou à proximité immédiate.

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction devront être plantées et convenablement entretenues.

En limites séparatives, les haies d'arbustes d'essences variées et associant au moins feuillages caducs ou marcescent seront taillées à 1,80 mètres maximum en bordure de voie et à 2 mètres maximum sur les autres limites.

Elles seront composées d'essences variées et adaptées au climat et substratum et devront être de forme libre (cf. liste située en annexe).

Le thuya, le cupressus, le peuplier d'Italie et le laurier cerise sont interdits.

Le pied des murs pourra être occupé par un massif planté dont les essences seront choisies parmi la liste proposée en annexe.

ARTICLE UB 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à **0,40**.

Il peut atteindre **0,60** pour les constructions à usage d'hôtel, de commerce et pour les bâtiments publics et pour les activités d'artisanat.

Il n'est pas fixé de COS dans le secteur UBns

Les postes de transformation et de relèvement ainsi que les constructions publiques de bâtiments scolaires, administratifs ou hospitaliers ne sont pas soumis au COS.

ARTICLE UB 15 : DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le dépassement du C.O.S. n'est pas autorisé.