

ZONE UB

La zone UB correspond aux extensions du village souvent récentes, où l'habitat présente en majorité un caractère pavillonnaire, ainsi qu'aux hameaux de Morvillette et de Brétonnières.

Cette zone comprend deux secteurs :

- *le secteur UBa qui correspond à des quartiers de villas dans des espaces aérés et boisés ;*
- *le secteur UBi qui correspond aux espaces soumis à des risques d'inondation.*

Article 1 – zone UB - Occupations et utilisations du sol interdites

Il est utile de rappeler que toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite au titre du présent article ou qui n'est pas soumise à des conditions particulières (article 2) est admise.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les constructions, ouvrages et travaux à destination d'activités industrielles ;
2. les constructions, ouvrages et travaux destinés à une fonction d'entrepôt, à l'exception de ceux nécessaires à l'exploitation agricole ;
3. l'aménagement de terrains de camping destinés à l'accueil de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, d'habitations légères de loisirs ;
4. l'aménagement de terrains destinés au stationnement des caravanes et des résidences mobiles de loisirs ;
5. les dépôts de véhicules à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ou encore au fonctionnement d'un service public ;
6. les dépôts de matériaux ou d'engins ;
7. les installations classées ;
8. les constructions, ouvrages ou installations à destination d'activités agricoles régis par l'article L.111-3 du Code rural ;
9. les exhaussements et affouillements des sols non liés à une occupation ou utilisation des sols admise au titre du présent règlement ;
10. les constructions en sous-sol dans le secteur UBi.

Toutefois, les constructions ou occupations et utilisations existantes avant l'approbation du PLU et régulièrement autorisées ayant une destination interdite par le présent règlement, peuvent faire l'objet d'extensions mesurées ou d'aménagements conservatoires.

Article 2 – zone UB - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1 – Dans toute la zone et ses secteurs

Les constructions à destination d'activités artisanales ou de commerce sont autorisées dès lors :

- qu'elles ne nuisent pas à leur environnement résidentiel ;
- que les nuisances olfactives, sonores ou celles liées au trafic susceptible d'être engendrées par l'activité soient compatibles avec leur environnement immédiat ;
- que les rejets susceptibles d'être émis soient traités à la source.

Les constructions à destination commerciale sont admises à condition que leur SHON, à l'exception de celle affectée aux réserves, n'excède pas 300 m². Cette disposition n'est pas applicable aux activités de restauration.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent règlement doivent être appliquées à chacun des lots ou terrains issus de la division. Cette disposition n'est pas applicable pour l'article 5 dès lors que le système d'assainissement est prévu de façon collective.

2.2 – Dans le secteur UBi

Dans ce secteur, soumis à un risque d'inondation, les d'occupations et utilisations du sol peuvent, en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme être interdites ou soumises à des prescriptions particulières visant à préserver les biens et les personnes contre ces risques conformément aux dispositions en vigueur (cf. annexes du PLU, pièce n°5).

Au regard de la situation et de la nature du projet à l'intérieur de ces espaces :

- les constructions nouvelles doivent être conçues afin que leur plancher bas soit rehaussé au minimum de 0,20 mètre par rapport au niveau de la crue centennale ou à défaut des plus hautes eaux connues ou estimées ;
- sont interdits :
 - les constructions de toute nature susceptibles de faire obstacle à l'écoulement temporaire ou permanent des eaux ;
 - les reconstructions totales après sinistre causé par l'inondation ;
 - tout remblaiement ou endiguement nouveau qui ne serait pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés ou à la mise hors d'eau de l'emprise immédiate des constructions et de leurs aires d'accès ;
 - les clôtures de toute nature susceptible de faire obstacle à l'écoulement temporaire ou permanent des eaux, en particulier, les clôtures pleines implantées perpendiculairement au sens d'écoulement des crues.

Article 3 – zone UB - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1 – Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un titre justifiant d'une servitude de passage suffisante pour les besoins de l'opération projetée.

Le positionnement et la configuration des accès des véhicules motorisés, doivent être déterminés pour assurer les meilleures conditions de sécurité pour les usagers des accès comme pour ceux de la voie sur laquelle ils sont situés.

La configuration des accès doit être conçue au regard de la nature et de l'importance du trafic engendré par l'opération.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être aménagé sur la voie où la gêne occasionnée est moindre.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie de façon à ne pas compromettre les aménagements paysagers déjà réalisés, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de voirie.

L'implantation des portails en retrait de l'alignement peut être imposée pour répondre à une mesure de sécurité afin d'éviter le stationnement des véhicules sur la voie de desserte.

3.2 - Voirie

Tout terrain réclamant une desserte automobile doit être desservi, directement ou par une servitude de passage, par une voie publique ou privée, dont les caractéristiques (dimensions, tracé et caractéristiques techniques) sont adaptées à l'importance, à la destination de la ou des constructions ou de l'aménagement projeté et permettent l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Les voiries nouvelles de desserte des constructions doivent :

- répondre aux caractéristiques prévues au paragraphe ci-dessus ;
- concevoir leur débouché sur les voies principales dans les meilleures conditions de sécurité et de visibilité.

Article 4 – zone UB - Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement et de réalisation d'un assainissement individuel

4.1 - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction, aménagement ou installation qui requiert une alimentation en eau. En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie et conformes aux normes en vigueur.

4.2 - Assainissement

4.2.1 – Eaux pluviales

Toute nouvelle construction doit être conçue de façon à garantir, sur son terrain d'assiette, la gestion des eaux pluviales.

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par un projet doivent être quantifiés pour déterminer le volume d'eau nécessitant la mise en œuvre de dispositifs techniques de rétention ou de non imperméabilisation adaptés à la nature du projet et du terrain :

- en privilégiant pour l'aménagement des espaces extérieurs non végétalisés un traitement perméable (sable, gravier, stabilisé, dalles alvéolées, pavés non joints...);
- en créant des dispositifs ou des ouvrages ayant vocation à stocker l'eau soit par récupération, soit par infiltration.

Lorsque le réseau collecteur d'eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent répondre aux dispositions ci-dessus et en cas d'impossibilité technique garantir l'écoulement des eaux vers le collecteur dans le respect des normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques du réseau et à la réglementation en vigueur.

4.2.2 - Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public.

Dans les zones non desservies par un système d'assainissement collectif, les constructions et installations ne sont autorisées que si le système d'assainissement individuel autonome est conforme aux règles techniques en vigueur et aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation.

Ce dispositif est conçu de façon à permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation, dès lors qu'un système d'assainissement collectif est programmé.

Le dispositif de traitement individuel des eaux usées doit être adapté selon les secteurs de la commune à la nature des sols, à la vulnérabilité des nappes phréatiques, à la topographie, à la perméabilité naturelle des sols.

Le terrain, issu ou non d'une division, doit avoir, pour être constructible, une superficie suffisante pour permettre la réalisation d'un système d'assainissement individuel, telle qu'elle est prévue à l'article 5 ci-après et pour garantir la gestion des eaux pluviales ainsi que le prévoit les dispositions ci-dessus.

4.3 - Réseaux divers

Les ouvrages de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être implantés en souterrain de la construction jusqu'au point de raccordement avec le réseau public.

Ces ouvrages doivent être conformes aux textes en vigueur à la date du dépôt de l'autorisation.

4.4 - Collecte des déchets

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'opération.

Article 5 - zone UB - Superficie minimale des terrains constructibles

Dans les zones non desservies par un système d'assainissement collectif, le terrain d'assiette d'une construction doit avoir une superficie suffisante pour permettre la réalisation d'un système d'assainissement individuel. Cette superficie minimale, déterminée au regard de la nature du sol et du sous-sol, doit, en règle générale, être au moins égale à 800 m² pour toute construction qui nécessite son dispositif d'assainissement.

Des systèmes alternatifs peuvent cependant être trouvés, de façon à réduire cette superficie minimale, par exemple dans le cadre de système d'assainissement plus compacts.

En outre, la superficie minimale du terrain doit également prendre en compte la gestion des eaux pluviales conformément à l'article 4.2.

Article 6 – zone UB - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 - Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques, des voies ouvertes à la circulation générale (automobile, piéton, cycle), qu'ils soient de statut public ou privé.

Le terme alignement, utilisé dans le présent article, correspond à la limite des emprises publiques ou de la voie, actuelle ou projetée, avec le terrain d'assiette de la construction.

6.2 - Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées avec un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement de la voie.

6.3 - Dispositions particulières

Dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement, un recul moindre ou une implantation à l'alignement sont admis dans les cas suivants :

1. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes, à la date d'approbation du PLU, implantées différemment de la règle fixée au paragraphe 6.2. Dans ce cas, l'extension peut être autorisée dans le prolongement des murs de la construction existante ;
2. lorsque le terrain d'assiette est à l'angle de deux voies, dans l'objectif de permettre une meilleure insertion de la construction sur le terrain ;
3. lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif ;
4. lorsqu'une construction voisine est implantée différemment de la règle fixée ci-dessus, la construction peut être implantée en harmonie avec ladite construction voisine ;
5. lorsque la configuration du terrain le nécessite pour une meilleure qualité du projet.

Article 7 – zone UB - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 - Modalités d'application de la règle

7.1.1 - Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, c'est-à-dire les limites latérales et de fond du terrain d'assiette de la construction qui le séparent des terrains limitrophes et qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

7.1.2 - Définition

L'implantation des constructions, quelle que soit leur destination, est différente selon que les façades ou parties de façade comportent ou non des baies.

Ne constitue pas une baie, au sens du présent article :

- un jour de souffrance ;
- une ouverture, en toiture ou en façade, située à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher comptée au niveau de l'allège de ladite ouverture ;
- une porte non vitrée.

7.1.3 - Modalités de calcul du retrait

Le retrait est la distance comptée perpendiculairement et horizontalement de tout point de la construction, jusqu'à la limite séparative.

Ne sont pas comptés dans le calcul du retrait les éléments de modénature et les débords de toiture.

En revanche, sont comptabilisés dans le calcul du retrait les balcons, les terrasses accessibles et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre au-dessus du niveau du sol existant.

7.2 - Dispositions générales

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou avec un retrait au moins égal à :

- 5 mètres pour les parties de constructions comportant des baies ;
- 3 mètres pour les parties de construction ne comportant pas de baie.

7.3 - Dispositions particulières

Lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la surélévation ou de l'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessus, un recul moindre est admis.

Dans ce cas, la construction peut faire l'objet d'une extension dans le prolongement des murs existants, sans toutefois :

- rapprocher davantage la construction de la limite séparative du terrain en accentuant son écart à la règle définie à l'article 7.2 ci-dessus ;
- créer une surélévation par rapport à la construction existante dans la partie du terrain qui, en application des dispositions de l'article 7.2, n'aurait pas été constructible.

Article 8 – zone UB - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Plusieurs constructions peuvent être édifiées sur un même terrain.

Les constructions principales non contiguës édifiées sur un même terrain doivent être distantes les unes des autres en tout point d'au moins 6 mètres. Cette distance minimale n'est pas applicable lorsqu'il s'agit d'un local accessoire, tel qu'un garage, abri de jardin, remise, ou en cas de nécessités techniques ou architecturales justifiées.

Article 9 – zone UB - Emprise au sol des constructions

9.1 - Définition

L'emprise au sol des constructions, y compris les locaux accessoires, correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des éléments de modénature, des débords de toitures, des oriels et des balcons. Sont également exclus du calcul de l'emprise au sol les sous-sols et les parties de constructions ayant une hauteur au plus égale à 0,60 mètre à compter du sol avant travaux.

9.2 - L'emprise au sol maximale des constructions

L'emprise au sol des constructions, y compris les locaux accessoires tels que les garages, ne doit pas excéder 25% de la superficie du terrain.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions à destination agricole.

9.3 - Dans le secteur UBa

Dans le secteur UBa, l'implantation de la construction doit être choisie de façon à éviter au maximum les défrichements des plus beaux spécimens d'arbres.

9.4 - Dispositions particulières

L'emprise au sol des constructions peut être supérieure à celle fixée dans le paragraphe 9.2 lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU, ayant une emprise au sol supérieure à la règle définie ci-dessus. Dans ce cas, l'augmentation de l'emprise au sol ne peut être supérieure à 10% de la surface du terrain.

Article 10 - zone UB - Hauteur maximale des constructions

10.1 - Dispositions générales

La hauteur des constructions est mesurée de tout point du sol existant avant travaux jusqu'à l'égout du toit et/ou au sommet du faîtage.

La hauteur des constructions à l'égout du toit ne peut excéder 4,5 mètres.

Pour les constructions destinées à l'activité agricole, la hauteur est limitée à :

- 7 mètres à l'égout du toit ;
- 11 mètres au faîtage.

10.2 - Dispositions particulières

Les constructions existantes ayant une hauteur supérieure à celles fixées dans le présent article peuvent faire l'objet d'extension, selon une altimétrie identique, dès lors que l'insertion de la construction dans le site est respectée.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur des constructions est mesurée au point médian de section de façade de 10 mètres maximum.

Article 11 - zone UB - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1 - Dispositions générales

En fonction de leur architecture, de leur volumétrie ou de leur aspect extérieur, les constructions, les réhabilitations, les extensions de bâtiments, les clôtures, ainsi que les réalisations d'ouvrages, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou bâtis ainsi qu'à la conservation des perspectives.

Ce principe, qui n'exclue pas une architecture moderne, se décline dans les choix de conception de la construction ou d'évolution d'une construction :

- La volumétrie et l'implantation de la construction au regard des constructions environnantes qui participent à la préservation du cadre bâti traditionnel ;

- L'utilisation, la combinaison et la mise en œuvre des matériaux de construction qui par leur texture et leur couleur constituent un élément essentiel d'intégration.

L'application de ce principe exclut :

- Toute forme d'architecture à référence étrangère à la région, tels que les chalets ;
- l'emploi de couleurs vives pour les menuiseries extérieures et les enduits.

En outre, dans la conception du projet, plusieurs critères doivent être pris en compte :

- La localisation de la construction sur le terrain au regard de la topographie. En conséquence les mouvements de terrains (remblais, déblais) doivent être réduits au minimum ;
- La conception de la construction (implantation, orientation, ouvertures...) au regard des éléments climatiques (vents dominants, ensoleillement, précipitations) afin de minimiser la consommation d'énergie.

La volumétrie et l'implantation

Les constructions implantées le long des voies participent à la construction du front bâti. Le choix de leur implantation est déterminant pour leur intégration dans leur contexte. C'est pourquoi il doit être fondé au regard de l'implantation des constructions voisines et de la composition du front bâti dans lequel s'inscrit la nouvelle construction afin de préserver ou de créer une harmonie tant dans les modes d'implantation que dans les volumes de constructions.

Les façades

Les enduits des façades doivent avoir un aspect sans relief marqué (gratté fin ou taloché-lissé).

L'enduit doit être réalisé sans fioriture particulière incompatible avec la sobriété de l'architecture locale. Une même façade ne peut recevoir plus de deux teintes de camaïeux différentes d'enduit.

La couleur des enduits doit être recherchée dans les tonalités de coloration générale du secteur et adaptée à la typologie de la construction.

Les bardages en clins de bois sont admis dès lors que les teintes s'harmonisent avec les tonalités du territoire.

Il en est de même pour les bardages métalliques admis uniquement pour les constructions à destination agricole.

Les ouvertures et les menuiseries

Les ouvertures en façade sont organisées dans un souci d'unité n'excluant pas la diversité. Toutefois, les formes doivent s'intégrer dans une composition architecturale cohérente de la façade.

Les volets roulants peuvent être admis dès lors que le coffre se situe à l'intérieur de la construction pour les constructions neuves.

Les toitures et les lucarnes

La pente des toitures doit être comprise entre 40 et 50 degrés, à l'exception des constructions à destination agricole dont la pente peut être faible. Des pentes différentes sont admises pour les toitures d'appentis, vérandas ou de constructions annexes dès lors que leur volumétrie est en harmonie avec la construction principale.

Les toitures à pentes seront prioritairement à deux rampants.

Pour les constructions à destination agricole, les matériaux des toitures doivent être d'une teinte foncée, en harmonie avec celle des couvertures des constructions avoisinantes.

Les lucarnes peuvent être soit engagées dans le mur (dite pendante), soit sur le versant du toit (dite en bâtière).

Les locaux annexes et les extensions

Les annexes des constructions principales doivent être réalisées en harmonie avec l'environnement proche.

Toute adjonction ou surélévation d'une construction doit être construite dans sa volumétrie et sa composition pour conserver l'harmonie des proportions de la construction initiale.

Les Clôtures et les portails

Les clôtures sur rue et sur cours participent fortement à la qualité des espaces urbains. Leur hauteur, leur traitement, le choix des matériaux et des couleurs doivent respecter l'harmonie des clôtures existantes dans l'environnement.

Les clôtures sur emprise publique et sur voie doivent être constituées par des murs d'une hauteur comprise entre 1.80 m et 2 m couverts d'un chaperon.

Les surfaces destinées à la captation d'énergie

Les surfaces destinées à la captation d'énergie peuvent être réalisées en façade ou en toiture, à condition que ces installations restent discrètes depuis l'espace public et qu'elles ne remettent pas en cause les caractéristiques architecturales des constructions concernées.

En outre, pour les constructions nouvelles, les capteurs implantés en toiture sont autorisés dès lors que :

- La couleur des matériaux de toiture est en harmonie avec les surfaces de captation d'énergie ;
- Leur installation est réalisée en s'intégrant dans le pan de toiture, sans dépassement.

11.3 Dispositions applicable aux éléments de patrimoine bâti à préserver au titre de l'article L.123-1.7°

Les opérations de réhabilitation, de modification ou d'extension des bâtiments classés en application de l'article L 123-1.7è du code de l'urbanisme doivent être menées avec le souci de se conformer à la construction existante.

11.4 – Dispositions relatives à l'aménagement des abords

Les abords d'une construction constituent non seulement son écrin mais également les espaces de transition vers l'emprise publique ou les espaces naturels. A ce titre, leur aménagement, qu'il soit végétal ou minéral, doit être conçu en tenant compte de l'environnement proche :

- Les espaces marquant la transition entre le paysage bâti et les espaces naturels (fond de terrain en limite des champs et des bois) doivent être traités (plantations, clôtures) pour participer à la composition de la silhouette du village ou du hameau ;
- Les espaces situés entre la constitution et l'emprise publique doivent concourir à l'embellissement de l'espace public.

Article 12 – zone UB – Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1 – Normes minimales de stationnement

Les besoins en stationnement requis pour assurer le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues en dehors des voies sont les suivantes :

- Constructions à destination d'habitation :
 - Une place de stationnement est exigée pour tout logement d'une surface habitable inférieure ou égale à 60 m² ;
 - Deux places de stationnement sont exigées pour tout logement d'une surface habitable de plus de 60 m² ;

Il ne peut être exigé plus d'une place par logement bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat.

Des aires de stationnement nécessaires aux deux roues doivent être également prévues pour les constructions comportant plus de quatre logements.

- Constructions à destinations de bureaux ; la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la SHON.
- Constructions à destination agricole : aucune place de stationnement n'est requise.
- Constructions à destination artisanale : une place de stationnement par tranche complète de 100 m² de SHON.
- Constructions à destination de commerce ou de restaurant : aucune place de stationnement n'est requise.
- Constructions à destination d'hébergement hôtelier, de résidences de tourisme : une place de stationnement pour 2 chambres.
- Equipements d'intérêt collectif : le nombre de places de stationnement est à déterminer en fonction des besoins de l'équipement.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle de ceux auxquels ils sont le plus directement assimilables.

12.2 - Modalités d'application

Lorsque le décompte des places aboutit à un nombre décimal, le nombre de places de stationnement exigé est arrondi au nombre inférieur.

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

a) Pour les extensions de construction :

Le calcul des places de stationnement s'effectue par différence entre l'état avant travaux et l'état après extension en application de l'article 12.1 ci-dessous.

Si le bilan des deux états s'avère déficitaire, il est demandé, nonobstant les places déjà existantes ou non, le nombre de places équivalent au déficit.

b) Pour les changements de destination :

Le nombre de places exigé est celui prévu au paragraphe 12-1 ci-dessus.

c) Pour les travaux de réhabilitation :

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la SHON, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer de nouveaux logements, la règle applicable est celle du a) ci-dessus.

12.3 - Dispositions particulières

En cas d'impossibilité architecturale 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 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places

Article 13 – zone UB - Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, de plantations et d'éléments de paysage

13.1 – Aspects qualitatifs

Le traitement des abords des constructions doit concourir à leur insertion dans le site.

Selon leur nature et leur vocation, les espaces libres (espaces de circulation, jardins, aires de stationnement) doivent recevoir un traitement paysager approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin que les espaces libres constituent un accompagnement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie et de la configuration du terrain, notamment pour répondre au ruissellement des eaux pluviales ;
- de l'exposition du terrain pour la conception des espaces végétalisés.

Les plantations existantes doivent, autant que possible au regard du projet, être maintenues.

Dans le cas d'une construction implantée en recul de la voirie, l'espace situé entre le bâti et la voie doit faire l'objet d'un traitement paysager de qualité.

Toutes les plantations, qu'il s'agisse d'arbres de haute tige ou de haies, doivent être réalisées à partir d'essences locales.

13.2 – Aspects quantitatifs

60 % au moins de la superficie totale du terrain doit demeurer en pleine terre.

En outre, dans le secteur UBa, 40% au moins de la superficie du terrain doivent demeurer boisés.

Pour les constructions à destination d'équipements collectifs, 20% au moins de la superficie du terrain doit demeurer en pleine terre.

13.3 – Les espaces paysagers à créer ou à préserver

Dès lors que figure au plan de zonage un « espace paysager à créer ou à préserver », cet espace doit faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, planté de préférence. Les plantations existantes de qualité ou significatives dans le paysage, doivent être maintenues ou remplacées.

L'implantation d'annexes tels que garage, appentis, abri de jardin, piscine, aire de stationnement, est admise dans ces espaces dès lors que leur emprise est inférieure à 20% de la surface dudit « espace paysager ».

13.4- Les éléments de paysage à préserver au titre de l'article L. 123-1 7°

Les éléments de paysage à protéger délimités au plan de zonage, au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'urbanisme doivent être préservés et mis en valeur.

Tout aménagement doit préserver leur dominante végétale ou leurs caractéristiques paysagères et les plantations existantes de qualité doivent être conservées ou remplacées par des espaces de qualité équivalente. Seules des constructions légères, de type abris de jardin, mobilier, peuvent y être implantées.

Article 14 – zone UB - Coefficient d'occupation du sol

14-1 - Le coefficient d'occupation du sol

Le coefficient d'occupation des sols est limité à 0,20.

Le coefficient d'occupation des sols n'est pas réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ni pour les constructions à destination agricole.

14-2 - La gestion du coefficient d'occupation du sol

En application des dispositions de l'article L.123-1-1 du code de l'urbanisme, sur une partie détachée d'un terrain depuis moins de 10 ans, dont les droits à construire résultant de l'application du COS ont été utilisés partiellement ou totalement, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés sur le terrain d'origine. Cette disposition n'est applicable que pour les terrains issus d'une division intervenue postérieurement à l'approbation du PLU.

