

TITRE II - CHAPITRE II

ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

La zone **UB** correspond à une extension de l'urbanisation sur des terrains dont la capacité d'équipement permet la réalisation de construction à caractère résidentiel avec toutefois la possibilité d'admettre des activités tertiaires, commerciales ou artisanales. Elle se situe entre le centre historique et l'établissement thermal.

D'autre part, certains secteurs de la zone **UB** sont soumis au risque inondation. Tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ce risque et s'en protéger en se reportant notamment à la carte réglementaire et au règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels approuvé en 1998 et joint en annexe au présent PLU.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UB 2 sont interdites. Dans les espaces boisés classés définis à l'article L 130-1 du code de l'urbanisme, les demandes de défrichement sont irrecevables, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable prévue à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir au titre des articles R421-26 à R.421-29

1. Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions à usage d'habitation, de bureaux et activités tertiaires
- Les constructions publiques ou privées abritant des activités socioculturelles, éducatives ou sportives ainsi que tous bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Les parcs de stationnement à niveau ou enterrés, couverts ou à l'air libre.
- Les établissements liés au thermalisme, au tourisme, les aires de jeux...

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

- 2.1. La création de commerces sous réserve que la SHON globale n'excède pas 250 m²
- 2.2. Les hébergements hôteliers à l'exclusion des résidences de tourisme
- 2.3. La création ou l'extension d'installations classées si elles sont liées aux activités quotidiennes du quartier, sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec la vocation du quartier. Elles seront accompagnées de toutes les dispositions nécessaires pour éviter les dangers vis-à-vis des personnes et des biens.
- 2.4. Les ouvrages techniques d'intérêt public, compatibles avec l'habitat notamment vis à vis des nuisances engendrées.
- 2.5. Les chaufferies et installations de climatisation, sous réserve de respecter les dispositions de l'article UB 11

2.6. Les affouillements et exhaussements du sol doivent être liés et nécessaires à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation du sol autorisées dans la zone. De plus, ils ne doivent pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, ni dégrader la qualité paysagère du site. Néanmoins le décret 2007-18 du 5 janvier 2007 sur les nouvelles autorisations d'urbanisme précise que les affouillements d'une profondeur supérieure à 2 mètres et exhaussements d'une hauteur supérieure à 2 mètres, sur une superficie supérieure ou égale à 100 m² (sauf s'ils sont nécessaires à l'exécution d'un permis de construire) doivent faire l'objet d'une Déclaration Préalable. Si la superficie est supérieure à 2 hectares, ils doivent faire l'objet d'un permis d'aménager.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

a) Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

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 porter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent permettre l'arrêt des véhicules occasionnés par l'ouverture des barrières ou portails en dehors des voies.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Lorsque le terrain est situé en bordure des RD4, RD82 et RD952 classées dans le réseau structurant, seuls les accès communs pourront être admis.

b) Voirie

Les caractéristiques des voies publiques ou privées, doivent répondre à la destination et à l'importance des opérations qu'elles desservent.

En tout état de cause, elles doivent :

- Permettre la circulation des piétons en toute sécurité, grâce à des aménagements adéquats. Les aménagements devront être conformes à la législation notamment en ce qui concerne l'accès des véhicules de secours.
- Etre aménagées, dans la partie terminale des voies en impasse de plus de 25 mètres, permettant le retournement avec au maximum, une seule manœuvre en marche arrière.

Pour des raisons de sécurité, les accès aux routes nationales et départementales seront limités, et des solutions alternatives seront privilégiées lorsqu'elles existent.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

a) ALIMENTATION EN EAU :

- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, doit être desservie par une conduite de distribution publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes raccordée au réseau collectif de distribution.

- Eaux superficielles et souterraines

En application de l'article L2224-9 du CGCT, tout prélèvement, forage, puits, à des fins domestiques (réalisé pour un particulier) doit être déclaré en mairie.

Conformément aux articles L214-1 à L214-6 du Code de l'Environnement, tout forage non domestique doit faire l'objet d'une déclaration auprès de la DDT et de la DREAL si la profondeur est supérieure à 10 mètres.

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques, entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines, restituées ou non, sont susceptibles d'être soumis au régime d'autorisation ou de déclaration. L'article L 214-1 du Code de l'Environnement précise que

sont soumis à autorisation ou à déclaration, les installations ne figurant pas à la nomenclature des installations classées, les ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques par toute personne physique ou morale, publique ou privée, et entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles et souterraines, restituées ou non, une modification du niveau ou du mode d'écoulement des eaux, la destruction de frayères, de zones de croissance ou d'alimentation de la faune piscicole ou des déversements, écoulements, rejets ou dépôts directs ou indirects, chroniques ou épisodiques, même non polluants.

b) ASSAINISSEMENT :

- Eaux usées

Eaux usées domestiques:

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement.

Quand le système est séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Conformément à l'article L431-9 du Code de l'Urbanisme, tout projet de construction devra préciser, dans son projet architectural, les modalités selon lesquelles les bâtiments ou ouvrages seront raccordés aux réseaux publics ou, à défaut d'équipements publics, les équipements privés prévus, notamment pour l'assainissement.

Eaux usées non domestiques:

Sont considérées comme non domestiques, toutes les eaux usées autres que les eaux pluviales, les eaux ménagères et les eaux vannes issues des installations sanitaires. Les eaux grasses et huileuses sont assimilées à des eaux usées non domestiques ainsi que les rejets des garages automobiles, stations-services, aires de lavage de véhicules... entres autres.

Conformément à l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique, tout déversement d'eaux usées non domestique dans le réseau public de collecte d'eaux usées doit faire l'objet d'une autorisation, sous forme d'arrêté, du maire de la commune. Cette autorisation fixe les caractéristiques que doivent présenter les eaux usées pour être déversées et les conditions de surveillance du déversement.

Quand le système est séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux non polluées (eaux de refroidissement de climatisation, eaux de pompes à chaleur...) seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales selon les dispositions du paragraphe « Eaux pluviales » du présent règlement.

- Eaux pluviales :

On entend par eaux pluviales les eaux issues des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux celles provenant d'arrosage et de lavage des jardins, des voies publiques ou privées et des cours d'immeubles, des fontaines, des eaux de vidange des piscines, les eaux de climatisation...dans la mesure où leurs caractéristiques sont compatibles avec le milieu récepteur.

Les fossés latéraux des routes départementales sont exclusivement destinés à évacuer les eaux pluviales des chaussées. Ils n'ont pas vocation à servir d'exutoire des eaux provenant des propriétés riveraines.

L'ouverture à l'urbanisation des zones situées en bordure des routes départementales ne doit pas entraîner de rejets nouveaux dans les fossés de la route. La gestion des eaux pluviales issues des opérations de viabilisation sera exclusivement assurée par les aménageurs.

Dans le cas d'une impossibilité démontrée, l'aménageur devra réaliser sur sa propriété les ouvrages nécessaires pour assurer la rétention des eaux pluviales. Dès lors, les rejets dans les fossés de la route pourront être admis s'il s'agit des eaux provenant de déversoirs des ouvrages de rétention et dans la mesure où le fossé aura été préalablement calibré en fonction du volume d'eaux pluviales à rejeter.

Une convention passée entre le Département et l'aménageur précisera les conditions techniques de calibrage du fossé de la route. L'entretien du fossé au droit de sa propriété ainsi que tous les frais nécessités par les opérations de rejet seront à la charge de l'aménageur.

Rejet dans le réseau public

Seul l'excès de ruissellement de ces eaux pluviales et assimilées pourra être accepté dans le réseau public dans la mesure où l'usager démontrera qu'il a mis en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux (bac tampon, rétention, infiltration...)

Pour les infiltrations, celles-ci ne pourront être mises en œuvre qu'à condition que le sous-sol récepteur puisse les supporter et qu'elles n'entraînent pas de modifications de résistance du sol, afin de ne pas causer de désordre sur les terrains environnants.

Les aménagements doivent garantir l'écoulement normal des eaux pluviales par un système séparatif jusqu'à la limite de propriété, permettant un raccordement sur un réseau séparatif public, existant ou à créer, d'évacuation des eaux pluviales.

Rejet dans le milieu naturel

Conformément à l'article R 214-1, toute opération supérieure à 1 hectare, dirigeant ses eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, est soumise à une évaluation des incidences sur l'eau et le milieu aquatique.

c) AUTRES RESEAUX

Tous les réseaux secs devront être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

ARTICLE UB 5 - SURFACE ET FORME DES TERRAINS

Non réglementées.

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les reculs par rapport aux voies départementales s'appliquent aux axes ou alignements existants ou projetés (lorsqu'il existe un emplacement réservé).

Les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 6 mètres de l'axe de la voie publique sans pouvoir être inférieur à 3 m de l'alignement.

Les reculs ne s'appliquent pas en cas de surélévation de bâtiments existants, dans la limite de l'emprise de l'immeuble déjà bâti.

Les ouvrages techniques d'intérêt général pourront s'implanter à 2m de l'alignement des voies mais en dehors de tout emplacement réservé.

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

Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Les constructions nouvelles pourront s'implanter sur les limites séparatives pour la partie du bâtiment n'excédant pas 4m à l'égout du toit et 6m du faîtage.

Les constructions non implantées sur les limites séparatives devront se tenir à une distance minimum de 3 m.

Le recul ne s'applique pas :

- En cas de surélévation d'un bâtiment existant, dans la limite de l'emprise de l'immeuble déjà bâti.
- Pour les ouvrages techniques d'intérêt général.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions non accolées sur un même terrain n'est pas réglementée.

Sauf dans le cas d'impossibilité dûment justifiée, les annexes seront obligatoirement accolées au volume du bâtiment principal.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

La surface construite ne pourra excéder 60% de la surface de l'unité foncière.

Toutes les constructions (démontables ou non) font l'objet d'un coefficient d'emprise au sol.

L'emprise au sol du bâtiment correspond à la projection verticale du volume hors œuvre brute du bâtiment.

Elle comprend également :

- Les piscines
- Les abris jardin
- Toutes les saillies

Ne sont pas comprises :

- Les terrasses en rez-de-chaussée, non closes et non couvertes

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs bâtis ou partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect, la hauteur des constructions sera compatible avec la hauteur moyenne des constructions limitrophes.

Cependant, la hauteur maximale, mesurée en façade à partir du terrain naturel avant travaux, à l'aplomb de l'égout du toit, ne doit pas excéder 9 mètres.

Toutefois, pour les constructions ou équipements publics, la hauteur est fixée à 12 mètres maximum à l'égout du toit.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR - INSERTION DANS LE SITE

Conformément aux dispositions de l'article R 111-21 du code de l'urbanisme :

« le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou de 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 ».

Toute construction doit être conçue et implantée de manière à enrichir le caractère du secteur ou du site sur lequel est édifié le projet, et dans l'objectif précis de participer à la définition du paysage construit des espaces considérés. Ainsi, les projets doivent développer une certaine cohérence par rapport aux constructions voisines, en évitant des ruptures d'échelle et d'harmonie urbaine. Les constructions et clôtures doivent contribuer, par leur nature et leur implantation, à améliorer la lisibilité et la qualité des espaces publics. Le volet paysager de la demande de permis de construire doit affirmer clairement la démarche volontaire du projet.

D'autre part, certaines dispositions pourront être adaptées afin de favoriser et valoriser les réalisations bioclimatiques qui ne répondent pas aux mêmes contraintes.

L'architecture bioclimatique est un type de construction qui compose avec le climat afin de consommer le moins d'énergie possible pour un confort équivalent. Elle repose sur les principes suivants: capter le rayonnement solaire, stocker l'énergie ainsi captée, distribuer la chaleur dans l'habitat, réguler la chaleur et éviter les déperditions dues au vent. Pour obtenir ces résultats, les formes de la construction, son implantation et ses matériaux guident la réalisation.

- Composition, conception :

Le parti architectural choisi devra faire apparaître qu'une étude soignée du bâti et paysage environnants a été conduite, afin d'en respecter le caractère.

Tout élément prolongeant le bâtiment principal (accès au garage, terrasses, murs de soutènement, escaliers...) doit être conçu comme un espace construit et paysager.

- Adaptation au terrain :

La construction doit être adaptée au terrain naturel et étudiée en fonction de la pente du terrain.

L'insertion dans la pente doit être réalisée avec des talutages minimums, en modelant les restanques murs ou en s'appuyant sur les terrasses existantes.

Les terrassements nécessités par la construction sont interdits s'ils donnent lieu à des exhaussements ou affouillements de plus de deux mètres par rapport au sol naturel à l'extérieur de l'emprise de la construction.

Les enrochements sont interdits.

- Toitures :

Les toitures doivent être conçues comme une « cinquième façade » et recevoir un traitement soigné.

En vue de permettre la performance énergétique des bâtiments, les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés, néanmoins, ils devront être parfaitement intégrés à la construction afin de limiter leur impact visuel. Ils feront au préalable et obligatoirement l'objet d'une déclaration auprès du service instructeur.

Les toitures doivent être simples, de préférence à deux pentes, le faîtage parallèle aux courbes de niveau. La pente des toitures doit être comprise entre 28 et 30 %.

Les toitures-terrasses accessibles, prises à l'intérieur des couvertures et non visibles des espaces publics, sont autorisées dans la limite de 10% de la surface de la toiture et sous réserve qu'elles soient aménagées à un mètre minimum de la génoise et à un mètre minimum du faîtage ; et que les façades existantes soient entièrement conservées, génoises comprises.

Les couvertures et génoises devront être en tuile canal de tons nuancés et vieillis, il sera demandé de préférence de réutiliser les vieilles tuiles.

Sont interdits :

- Tout matériau d'étanchéité brillant.

- Façades :

L'utilisation à nu de tout matériau destiné à être enduit est interdite.

Dans les murs de façades, les surfaces pleines domineront nettement sur les surfaces de percement. Les enduits doivent être réalisés dans des tons pastels avec emploi de badigeons à la chaux ou similaires.

Dispositions pour les bâtiments présentant des performances énergétiques :

Des dérogations concernant la conception des façades pourront être autorisées. Les projets feront au préalable et obligatoirement, l'objet d'une déclaration auprès du service instructeur.

- Clôtures :

Conformément à l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme, l'édification de clôtures fait l'objet d'une déclaration préalable. Les clôtures devront être compatibles avec le caractère du quartier.

Sur les limites séparatives :

Aspect non réglementé, hauteur maximale autorisée 1m80

En façade sur rue : clôture devra être d'une hauteur minimum de 1,80 mètres sans pouvoir excéder 2,50 mètres. La partie minérale ne devra pas excéder 1 mètre, devra être surmontée d'une grille présentant un aspect aéré type grille en fer forgé, et être doublée d'une haie végétale.

Les matériaux type claustras, canisse ou grillage sont interdits.

Dans tous les cas, les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité à l'approche des carrefours ou dans les voies courbes et doivent s'harmoniser (aspect, hauteur) aux clôtures existantes avoisinantes (contiguës ou non).

Dans l'éventualité de l'édification de portails, ceux-ci auront une hauteur de 1,80 mètres maximum et seront implantés en retrait de 5 mètres par rapport à la limite de voie. Les piliers ne pourront excéder 2 mètres de hauteur. Dans les secteurs couverts d'un emplacement réservé, le retrait prévu pour le portail devra être mesuré à compter de cette limite.

Toutefois, en ce qui concerne l'ensemble de l'article UB 11, à l'exception de l'alinéa adaptation au terrain : dans le cadre de la réalisation de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, un parti architectural différent pourra être retenu, avec l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France ou de l'Architecte consultant de la commune.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les aires de stationnement (y compris pour les deux roues) et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation. Il est exigé un nombre de places de stationnement pour les automobiles, deux roues motorisées et vélos, correspondant :

- aux caractéristiques de l'opération
- à son environnement

Cependant il doit être réalisé au minimum :

Destination de la construction (sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone)	Nombre de places requises
Logement	Logements individuels : 2 places par logement non couvertes Immeubles de logements collectifs : 2 places par logement dont 50% couvertes ou enterrées Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : il ne pourra être exigé plus d'1 place par logement
Hébergement hôtelier	1 place par unité d'hébergement
Restaurants	1 place par tranche de 10 m ² de salle
Hôpitaux, cliniques, établissements et résidences pour personnes âgées ou handicapées, établissement de soins...	1 place pour 4 chambres
Commerce	1 place par tranche de 30 m ² de SHON
Bureaux et activités tertiaires	1 place par tranche entamée de 30 m ² de SHON
Constructions abritant des activités socio culturelles, sportives ou touristiques	Selon les besoins de l'opération
Equipements collectifs d'intérêt général	Selon les besoins de l'opération

Il doit être compté une surface de 25 m² dégagement compris, pour une place de stationnement.

Pour toutes les constructions susceptibles de recevoir des visiteurs, il sera exigé la réalisation d'une place visiteur pour 5 places de stationnement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements d'immeubles existants dont le volume n'est pas augmenté et si la destination n'est pas modifiée. Si le volume est modifié, cette norme ne s'applique qu'à la SHON créée supplémentaire. Si la destination change, la norme s'applique à la nouvelle destination. Des dérogations seront admises au titre de l'article 4.a. du titre I du présent règlement.

- Accessibilité aux personnes à mobilité réduite :

Pour les bâtiments d'habitation collectifs, les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relatives à l'accessibilité des personnes handicapées, notamment l'article R.111.18 du Code de la Construction et de l'Habitation. Les places de stationnement destinées aux habitants et aux visiteurs doivent être accessibles par un cheminement praticable sans discontinuité, aux personnes handicapées à mobilité réduite, y compris celles qui se déplacent en fauteuil roulant.

Ces places de stationnement doivent être adaptées aux besoins particuliers de ces personnes :

- En matière d'habitation, 5% des places de stationnement devront être aménagées pour les personnes à mobilité réduite, avec au minimum 1 place par opération.
- En matière de locaux de travail, une place devra être adaptée par tranche de 50 places réalisées.

Chacune de ces places devra avoir une largeur de 2,50 m, augmentée d'une bande latérale de 0,80 m située en dehors des voies de circulation et raccordée directement avec un cheminement piéton.

- Modalités de réalisation :

Pour toute opération d'ensemble les dispositions ci dessus s'appliquent au terrain d'assiette de l'ensemble de l'opération.

Les parcs de stationnement peuvent être à niveau ou enterrés, couverts ou à l'air libre.

Tout parc de stationnement aérien, au delà de 5 places, devra faire l'objet d'un traitement paysager avec comme base minimum, suivant la conception, de 1 arbre de haute tige pour 2 à 4 places.

- Dispositions particulières :

En cas de changement de destination, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination seront exigées.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui même aux obligations imposées par le PLU en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (conformément à l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme) :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

A défaut de pouvoir réaliser cette obligation, le pétitionnaire pourra être tenu de verser à la commune, pour chaque place manquante, une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

- Réalisation de locaux pour le stationnement des deux roues, motorisés ou non :

Dans le cas d'opérations groupées (ensemble de plusieurs logements, en collectif ou pavillonnaire), il doit être aménagé pour le stationnement des deux roues, motorisées ou non : 1 place par appartement.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS- ESPACES BOISES CLASSES

13.1. Aménagement des terrains

Toute autorisation peut être subordonnée au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de la construction.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les parkings, devront être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour :

- 2 à 4 places de stationnement, en fonction de l'aménagement du parking. Le pétitionnaire devra donc avant le dépôt définitif de son dossier soumis à autorisation ou déclaration préalable, demander l'avis au service instructeur, qui lui signifiera le nombre d'arbres de haute tige à planter.
- 50 m² d'espace libre.

Dans le cas de bâtiments à usage d'habitation collective touchant plus de 15 logements, des espaces verts et des aires de jeux doivent être aménagés suivant des dispositions les rendant inaccessibles aux véhicules automobiles, et à raison d'au moins 10% de la surface non construite de l'opération. Les voies et accès ne sont pas pris en compte dans l'emprise de ces espaces.

Les plantations existantes, hors de l'emprise de la construction à réaliser, doivent être conservées. Si la conservation est incompatible avec les travaux envisagés, elles doivent être transplantées ou remplacées

par une essence identique. Tout arbre situé à moins de 3 mètres d'une construction nouvelle doit être transplanté ou remplacé par une essence identique.

Tout arbre de haute tige abattu devra être remplacé par un arbre de haute tige d'essence locale, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

Un plan paysager d'accompagnement, traduisant l'intégration paysagère et définissant le traitement des parties du terrain non utilisé par l'emprise au sol des nouvelles constructions sera exigé afin d'être analysé et validé par le service instructeur.

Toute plantation (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) devra être réalisée avec des essences locales variées. Se référer pour le choix des végétaux à la palette végétale proposée ci-après. Cette liste n'est pas exhaustive, elle donne le caractère de l'ambiance recherchée. D'autres essences, adaptées au climat méditerranéen pourront être choisies. Sont interdites les essences non locales type thuyas, cyprès bleus, pyracanthas, et toutes autres essences qui banalisent le site.

A défaut d'espace suffisant pour la plantation d'arbres, l'aménagement paysager privilégiera les plantes grimpantes, les massifs arbustifs sobres.

Palettes et structures végétales préconisées:

- Arbres isolés feuillus sur cours ou en pied de façade procurant de l'ombre en été : marronnier, tilleul, frêne, arbre de Judée, érable de Montpellier, mûrier blanc.
- Arbres persistants : cyprès de Provence, cèdres, pour marquer un lieu particulier (monument, carrefour, entrée, accès).
- Arbres fruitiers : olivier, amandier, cerisier, cognassier, figuier, grenadier,
- Plantes grimpantes pour habiller un mur ou un talus pentu : vigne vierge, clématite, chèvrefeuille.
- Plantes grimpantes pour habiller une treille : glycine, vigne vierge, vigne de raisin de table, bignone.
- Clôtures végétales : les haies d'essences arbustives en mélange adaptées au milieu sont à privilégier (viornetin, filaire, buis, pistachier térébinthe, arbousier, troène, cistes, coronille, buplèvre, laurier sauce, pittosporum, baguenaudier, cornouiller, arbre de Judée, lilas, etc.)
- Végétation arbustive basse : buis, lavande, romarin, millepertuis, armoise, acanthe.
- Vivaces pour massif et couvre sol : valériane, iris, sauge, thym, santoline, verveine, petite pervenche, saponaire, ballote, hellebore.

Il est préconisé de diversifier les plantations et de limiter les espèces fortement allergènes.

13.2. La zone UB comporte des éléments recensés au titre de l'article L123-1-7°. Tous les travaux exécutés, ayant pour effet de modifier ou de supprimer l'un de ces éléments, sont soumis à déclaration préalable (lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire).

13.3. Les Espaces Boisés Classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et R 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

La zone UB comporte plusieurs espaces boisés classés ainsi que des espaces boisés isolés également nommés « Arbres à protéger ». Ces éléments sont reportés sur le document graphique du PLU. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme. Toute nouvelle construction à proximité d'un espace boisé isolé nommé « Arbre à protéger » devra se situer à une distance suffisante pour que la construction ne vienne pas mettre en péril l'existence du sujet. La distance sera donc variable en fonction de l'essence végétale et de son système racinaire.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.