

CHAPITRE II

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

Caractère dominant de la zone

La zone UB est une zone urbaine dans laquelle la capacité des équipements publics existants permet d'admettre immédiatement des constructions à usage principal d'habitation, de commerce, de bureau et de service, ainsi que leurs dépendances. Elle comprend deux types de secteurs :

- Un **secteur UBa** où les terrains ne sont pas desservis par le réseau d'assainissement collectif.
- **les secteurs repérés par un indice "i"** sont concernées par la zone bleue du PPRI de la Dordogne (secteurs UBi et UBai)

La zone UB correspond aux hameaux anciens d'Izon caractérisés par un bâti dense, en ordre continu ou semi-continu, le plus souvent à l'alignement des voies.

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

ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Sont interdites dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions destinées à une fonction d'entrepôts
- Les constructions destinées à l'industrie
- Les constructions à usage d'activités soumises à autorisation préfectorale au titre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles admises sous conditions à l'article 2 du présent chapitre.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet.

ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis sous conditions dans l'ensemble de la zone :

- Les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion susceptibles de contenir au moins dix unités, à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- Les constructions à usage d'activités soumises à déclaration ou à autorisation préfectorale au titre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement ayant trait aux garages, chaufferies, travail du bois et des métaux, locaux frigorifiques, ainsi que l'extension des établissements existants, sont autorisés à condition qu'elles répondent aux besoins des usagers ou habitants et qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière, ainsi que l'extension des constructions agricoles existantes, à condition qu'elles soient liées et nécessaires à une exploitation agricole existant dans la zone et que le projet soit situé sur le terrain de cette exploitation.

Sont uniquement admis dans les secteurs UBi et UBai, les occupations et utilisations du sol admises par le règlement du PPRI (Voir Pièce N°5.1.3 du présent dossier).

Dans les espaces repérés au plan de zonage par la mention "*Terrain remblayé*", les occupations et utilisations du sol admises dans la zone devront mettre en œuvre toute mesure pour supprimer ou compenser le risque d'instabilité du sol.

Dans les secteurs repérés aux documents graphiques par la mention "*Secteur de mixité de l'habitat*", les nouvelles opérations ou constructions destinées à l'habitat devront comporter au minimum 35% de logements sociaux à usage locatif de type PLUS ou PLAI (ou nouvelle dénomination équivalente). Ce pourcentage s'applique en nombre de logements et il sera arrondi à l'entier inférieur. Les pourcentages de logements sociaux s'appliquent à chaque permis de construire isolé, ou globalement à l'ensemble des permis dans le cadre d'opérations d'ensemble (ZAC, lotissements, ...). En cas d'opérations mixtes, ils s'appliquent uniquement à la part de la surface de plancher destinée au logement.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 – ACCES ET VOIRIES

Accès - Définition

L'accès correspond à la portion d'un terrain donnant directement sur la voie de desserte et permettant aux véhicules de pénétrer sur le terrain d'assiette de la construction. Sont ainsi considérés comme un accès :

- les portes de garages, les portails de clôtures, les porches d'entrée,
- **les bandes d'accès** desservant un terrain enclavé.

Conditions d'accès

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.
2. Le projet de construction ou d'aménagement peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
3. La délivrance des autorisations d'occuper et d'utiliser le sol peut imposer la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées à l'alinéa précédent.
4. Le nombre des accès sur la voie est limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier lorsque :
 - le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.
 - le terrain est situé à l'angle de deux voies, l'accès est impérativement situé dans la partie la plus éloignée de l'angle.
5. Aucune bande d'accès ne devra avoir une largeur inférieure à 4 mètres.
6. Les accès desservant des activités doivent être dimensionnés et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.
7. La conception des accès devra maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.
8. Pour les constructions à destination d'habitation qui comptent un seul logement, les accès ont une largeur d'emprise minimum de 4 m.
9. Pour les accès desservant plus d'un logement et jusqu'à 3 logements et pour les constructions affectées aux autres destinations que l'habitat, les accès ont une largeur d'emprise au moins égale à 5,50 m avec une circulation à double sens.
10. Un seul accès par terrain sera autorisé.
11. Dans le cas de plusieurs accès indépendants, ceux-ci seront dans la mesure du possible regroupés 2 par 2. Les accès doivent être distants d'au moins 20 mètres les uns des autres (accès existants ou à créer) ou être regroupés dans un accès commun.
12. A partir de 3 logements ou de 3 lots, les conditions d'accès respecteront les prescriptions de voirie du paragraphe et des alinéas suivants.
13. La profondeur de l'accès est limitée à 30m, longueur calculée depuis la voie principale à partir de laquelle

l'accès est créé. Au-delà de cette profondeur, il devra être créer une voirie répondant aux caractéristiques du chapitres suivant (Voirie)

Voirie - définition

Sont considérées comme voie, les voies publiques ou privées qui assurent a desserte automobile du terrain d'assiette du projet.

Conditions de desserte

1. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
2. Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie.
3. Toute voie nouvelle doit avoir une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 4 mètres.
4. L'emprise des voies prévues pour une circulation automobile à double sens doit être au minimum de 8 mètres avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 5 mètres.
5. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement devra être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie.
6. Les voies nouvelles se terminant en impasse ne peuvent excéder une longueur de 60 mètres, aire de retournement non comprise.
7. De façon exceptionnelle et en lien avec la configuration des terrains ou de l'opération, les voies nouvelles en impasse pourront excéder une longueur de 60 mètres sans pouvoir toutefois dépasser 100 mètres au maximum. [Dans ce cas, l'emprise de la voie en impasse devra présentée les conditions de largeur définies à l'alinéa 4 des conditions de desserte par la voirie \(8m d'emprise minimum et 5m de largeur de chaussée minimum\)](#)
8. Dans les zones couvertes par une Orientation d'Aménagement : les voies en impasse sont provisoirement autorisées sans condition de longueur.

ARTICLE UB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Desserte en eau

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau, conformément à la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux usées

Dans l'ensemble de la zone

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré- traitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception des secteurs UBa et UBai

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Dans les secteurs UBa et UBai :

Les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement autonome et être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

Le niveau altimétrique du point de rejet des eaux usées des bâtiments et installations projetés devra permettre le raccordement ultérieur au réseau collectif dès que celui-ci sera réalisé. Il est précisé que ce raccordement sera rendu obligatoire.

Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur la parcelle. Les eaux excédentaires qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées par un dispositif de trop plein vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, en respectant un débit de fuite de 5l/seconde/hectare aménagé en sortie de terrain, conformément aux dispositions fixées par le Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales (cf. Annexes Sanitaires - pièce n°5.2.4).

Electricité - Téléphone - Radiodiffusion - Télévision

La création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques, téléphoniques, de radiodiffusion ou télévision devront être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique.

Par ailleurs, les services gestionnaires des réseaux de Radiodiffusion et Télévision devront grouper leurs installations d'émission-réception sur des supports communs toutes les fois que cette disposition s'avérera techniquement possible.

ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

[Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR](#)

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

Dispositions générales

1. L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.

Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée :

- Sur la ligne des constructions existantes. En cas de décrochement entre les bâtiments qui l'encadrent, la construction pourra soit être alignée sur l'un ou l'autre de ces bâtiments, soit être implantée entre ces deux limites.
- Toutefois, si sur l'une des parcelles mitoyennes du terrain d'assiette du projet, les constructions sont implantées à l'alignement, les constructions nouvelles devront s'implanter également à l'alignement. Les saillies sur façade surplombant le domaine public sont interdites, à l'exception des saillies situées au-dessus d'une hauteur de 2,80 m par rapport au terrain naturel et inférieures à 0,70 m de profondeur.
- A une distance au moins égale à 10 m mesurés par rapport aux berges des ruisseaux de Canterane, du Vergne et des Prades.
- A une distance au moins égale à 6 m mesurés par rapport aux berges des autres cours d'eau, fossés et plans d'eau.

Dispositions particulières

Les dispositions de l'alinéa 2 du présent article ne s'appliquent pas :

- Aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie.
- Aux constructions ou installations situées aux angles de rues dès lors qu'ils entraîneraient des problèmes de visibilité qui nécessiteraient une marge de recul.

Les dispositions des différents alinéas du présent article ne s'appliquent pas :

- Aux constructions de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les postes de transformation électrique, etc. qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètre de l'alignement.

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

Dispositions générales

A. Dans une profondeur de 25 m comptés depuis la limite d'emprise publique :

A.1. **A moins que la construction ne jouxte une des limites séparatives**, La distance comptée horizontalement de tout point de la construction principale au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Pour les constructions existantes ne respectant pas le retrait de 3m par rapport aux limites séparatives, les extensions sont autorisées à condition de s'inscrire dans le prolongement de la façade.

A.2. La distance comptée horizontalement de tout point des constructions principales au point de la limite séparative de fond de parcelle qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

Pour les constructions existantes ne respectant pas le retrait de 2m par rapport aux limites séparatives,

les extensions sont autorisées à condition de s'inscrire dans le prolongement de la façade.

B. Au-delà d'une profondeur de 25 m comptés depuis la limite d'emprise publique :

B.1. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction principale au point le plus proche des limites séparatives, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 m.

B.2. La distance comptée horizontalement de tout point des constructions principales au point de la limite séparative de fond de parcelle qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 m.

B.3. Les annexes isolées pourront s'implanter sur l'une ou l'autre des limites séparatives latérales et sur la limite de fond de parcelle à condition que :

- La hauteur maximale de la construction au droit de la limite séparative n'excède pas 2,50m mesurée entre le sol naturel et l'égout du toit et que leur emprise au sol n'excède pas 50m².

Toutefois, s'il existe sur le fond voisin des constructions implantées sur limite séparative, les nouvelles constructions implantées sur limite séparative pourront être adossées sur tout ou partie de sa longueur. Dans ce cas, la construction pourra atteindre la hauteur de la construction existante.

C. Quelle que soit la profondeur comptée depuis la limite d'emprise publique :

C1. Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale de 3m mesurée entre la limite de parcelle et le bord du bassin.

Dispositions particulières

1. Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque terrain issu 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.

2. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les postes de transformation électrique, etc. qui peuvent s'implanter soit sur limite séparative, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètre des limites séparatives.

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

Une distance de 4 mètres minimum sera exigée entre deux constructions non contigües pour des raisons de sécurité, à l'exception des piscines et des annexes d'une emprise au sol de moins de 50m².

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL

Mode de calcul

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume du bâtiment au sol. Toutefois est exclue la projection des saillies telles que balcons, marquises, débord de toiture. De même les constructions enterrées telles que sous-sols n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol. Par contre, sont pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol, les dépendances ou les piscines implantées sur le terrain

d'assiette.

Dispositions générales

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions ne pourra excéder 60% de la superficie du terrain.

L'emprise au sol des annexes isolées ne pourra excéder 50m².

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur, les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc..

Dispositions générales

1. Dans une profondeur de 25m comptés depuis la limite d'emprise publique, la hauteur maximale de la construction principale est fixée à 7 m mesurée à l'égout du toit.
2. Au-delà d'une profondeur de 25m comptés depuis la limite d'emprise publique, la hauteur maximale de la construction principale est fixée à 3,50 m mesurée à l'égout du toit.
3. Au-delà d'une profondeur de 50m comptés depuis la limite d'emprise publique, la hauteur maximale des extensions de la construction principale est fixée à 3,50 m mesurée à l'égout du toit.
4. Quelle que soit la profondeur comptée depuis la limite d'emprise publique, la hauteur maximale des annexes isolées implantées en limite séparative est fixée à 2,50 m mesurée à l'égout du toit.

Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées et autres superstructures, etc.).
- Pour les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales :

Les constructions destinées à l'habitation pourront employer :

- 1) soit un style architectural traditionnel respectant les dispositions du présent article ;
- 2) soit un style architectural dit contemporain (en rupture par les principes de composition, les

techniques constructives, les matériaux dont ceux visant une haute performance environnementale ou l'utilisation des énergies renouvelables, ...).

Ces constructions nouvelles d'architecture dite contemporaine ne sont pas soumises aux dispositions particulières du présent article, à l'exception des paragraphes A1, A2, B1, B2 et B3 qui leur demeurent applicables.

Les projets d'expression architecturale contemporaine sont autorisés. Cette position exige une grande rigueur de conception. Elle ne signifie pas l'ignorance du contexte : les projets doivent justifier de sa prise en considération et de leur capacité à s'inscrire dans un environnement existant en le valorisant.

Dans ce cas l'utilisation de matériaux modernes, contemporains, de conception innovante tel l'acier, le bois, le béton, le verre ou tout autre nouveau matériau est autorisée. Les matériaux utilisés doivent cependant garantir la pérennité de la construction et s'intégrer dans l'environnement. Cependant les matériaux brillants et les couleurs vives sont interdits.

Dispositions particulières

A. Formes/Volumes des constructions

A.1 Les formes et volumes des constructions doivent être simples (plan carré ou rectangulaire).

A.2 L'implantation des constructions sera étudiée pour que les terrassements liés à la construction et aux accès respectent le terrain naturel et la végétation existante.

B. Aspect des constructions

B.1 L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierraille...) est interdit, ces murs devront être enduits.

B.2 Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture, alignement sur les ouvertures,...).

B.3 Pour les annexes des habitations, une unité de traitement sera recherchée avec la construction principale : sauf dans le cas d'annexes en bois, l'aspect des couvertures et des enduits sera identique à ceux de la construction principale,

B.4 Les couleurs des enduits et peintures employées en façade des constructions destinées à l'habitation seront de teinte pierre de Gironde, choisie dans le nuancier présenté en annexe 1 du règlement et dont l'original est consultable en mairie. Les couleurs employées pour les autres constructions seront également choisies dans ce nuancier.

B.5 Les ouvertures situées sur la façade principale orientée vers la voie publique devront être encadrées soit au moyen de pierres de Gironde apparentes soit au moyen d'une teinte d'enduit ou de peinture plus soutenue que celle employée sur le reste de la façade. Les teintes employées pour souligner les ouvertures ainsi que celles des huisseries seront choisies dans la gamme consultable en mairie.

B.6 La création de nouvelles ouvertures en façade ou leur modification doivent respecter le rythme de la façade et les principes d'alignement des baies.

C. Toitures des constructions

C.1 Les toitures principales des constructions sont à deux pentes minimum, inclinées à 37% maximum.

C.2 Les toitures à une pente ne peuvent être autorisées que pour les extensions de constructions

existantes en respectant l'inclinaison de la toiture existante.

Les toitures à une seule pente ne peuvent être autorisées que pour les annexes n'excédant pas 30m² d'emprise au sol et dont le faîtage est implantée sur la limite séparative.

Les annexes isolées de moins de 20m² peuvent avoir un toit plat.

C.3 Les toitures dites plates ou en pentes faibles, et les effets de toiture sont autorisés s'ils correspondent à un élément de liaison de l'existant (volumes de surface limitée par rapport au volume total de la construction).

C.4 Pour les construction, la couverture des toitures en pente devra être réalisée en tuile canal, romane ou similaire, de couleur terre cuite naturelle. Elles peuvent aussi être couvertes en ardoise si elles sont proches d'un bâtiment existant couvert avec ce matériau.

Les tuiles noires et grises sont interdites.

Les toitures des annexes isolées doivent avoir un aspect semblable (couleurs et teintes) à la construction principale et traiter avec le même soin.

C.5 Les vérandas pourront être couvertes avec un matériau transparent (verre ou autre matériau non ondulé).

D. Clôtures

D.1 Les clôtures sur rue auront une hauteur maximale n'excédant pas 1,80 mètres. Elles seront constituées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1,80 m ;
- soit d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1,20 m environ surmonté d'une grille à barreaudage vertical de couleur foncée d'une hauteur de 0,60 à 1,20 mètre.

Les murs sur rue seront réalisés en pierre de taille, ou en maçonnerie enduite. Les éléments de maçonnerie et les enduits seront de teinte pierre de Gironde, choisie dans la gamme consultable en mairie.

Les panneaux béton et les panneaux bois sont interdits.

Les coffrets de branchement aux différents réseaux desservant le terrain devront obligatoirement être intégrés harmonieusement dans la clôture.

D.2 Les clôtures en limites séparatives auront une hauteur maximale n'excédant pas 2,00 m. Les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur plein,
- soit d'un mur plein surmonté d'un grillage,
- soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive rustique.

D.3 **Dans les secteurs UBi et UBai**, les dispositifs constructifs des clôtures doivent préserver une transparence hydraulique suffisante.

ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public. La délivrance des autorisations d'occuper et d'utiliser le sol peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

2. Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de 5 x 2,50 mètres, et de 25m² par place y compris l'accès.
3. L'Article 6 du titre I Dispositions générales définit les normes de stationnement à prendre en compte pour chaque occupations et utilisations du sol admises.

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

1. Il sera imposé la plantation d'un arbre par tranche de 6 places de stationnement extérieur.
2. Les opérations de constructions ou d'aménagement principalement destinés à l'habitation de plus de 450 m² de surface de plancher devront comprendre des espaces communs à tous les logements, représentant au moins dix pour cent (10 %) de la surface d'assiette du projet, dont la moitié d'un seul tenant. Pourront être considérés comme espaces communs : les espaces verts, les aires de jeux ou de sport, les squares, places, cheminements piétons ainsi que les emprises plantées accompagnant la voirie (noues, terre-pleins, bandes de plantations en alignement).
3. L'aménagement des terrains doit préserver une surface non imperméabilisée représentant au minimum 35% de sa superficie totale.

La part minimale de surfaces non imperméabilisées ne s'applique pas aux terrains existants dont la surface en pleine terre est non conforme et représente moins de 20% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

Les dispositions du présent alinéa 3 s'appliquent à chaque lot issu d'une division foncière.

5. Les plantations réalisées seront préférentiellement composées d'essences régionales, particulièrement les haies implantées en limite de parcelle, qui combineront plusieurs essences différentes.
6. Les éventuelles aires de dépôts et de stockage devront être dissimulées par un écran végétal ou une palissade.
7. Les espaces boisés existants ou à créer, indiqués au plan par un quadrillage semé de cercles, sont classés à conserver et à protéger, et sont soumis aux articles L 130-1 à L 130-6 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS)

Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

