

La Zone UB - Préambule

La zone UB couvre les secteurs de la commune à l'intérieur desquels la fonction résidentielle est largement prédominante, voire exclusive, où la diversification se joue à la marge ou est rendue possible de façon marginale (rez-de-chaussée donnant sur rue, activité à domicile...).

Sur cette base, la zone UB couvre une très large étendue de la commune.

Elle englobe aussi bien les secteurs d'habitat individuel groupé, d'habitat individuel isolé, que des secteurs d'habitat collectif. Elle englobe des secteurs « historiques » de la commune, Village, les premiers quartiers « Riboud », par exemple comme les plus récents lotissements ou ensembles de maisons individuelles.

Elle se caractérise par une diversification des densités, des emprises, des dispositifs urbains et des assemblages (rapport à l'espace public, mode de desserte et d'accès, habitat sur rue, habitat sur impasse, habitat sur cours ou venelles, résidences...).

Enfin, elle se caractérise aussi par le niveau de diversification envisageable, à moyen et long terme.

C'est pourquoi la zone UB se décompose en cinq zones correspondant à des configurations distinctes :

- Zone UBa: Secteur d'habitat collectif homogène organisé sur lui-même, principalement la rue de Brie (desserte par l'extérieur et accès par la rue), bordé par le boulevard Ressejac-Duparc et le boulevard Miserey ;
- Zone UBb - Les ensembles homogènes groupés issus quasi exclusivement de la « période Riboud » ;
- Zone UBc - Les ensembles d'habitat reposant sur la construction isolée sur parcelle en général de moyennes et grandes dimensions (Bois de Maurepas, Louveries) ;
- Zone UBd - Les secteurs édifiés ou placés en référence à la rue, habitat le long des rues sur parcelles souvent plus longues que larges, maisons isolées ou non, mais référencées à un espace public qui peut appeler une évolution ;
- Zone UBe - Habitat individuel clairsemé. Ce sont des secteurs édifiés à l'écart des urbanisations principales, le long des chemins ou routes, généralement sur grands terrains, et souvent en l'absence d'équipement de réseaux (les anciennes zones NB du POS), dans les années 70/80. Secteur situé souvent en limite des bois, voire parfois dans les bois ou en lisière des terrains à vocation agricole (hameau de Villeneuve et du Parc aux Loups, marges urbaines du massif des Bois Prud'Homme).

Deux Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) s'appliquent :

**Malmedonne, en secteur UBd ,
Village, en secteur UBd ,** avec sous-secteurs internes de A à E figurant au règlement graphique,

avec :

- **des dispositions réglementaires spécifiques insérées dans les règlements de la zone concernée (zone UB),**
- **report du périmètre des OAP sur les plans graphiques de zonage (4 – Plans de zonage du PLU),**
- **rédaction au PLU d'un cahier graphique spécifique aux OAP (5 – Orientations d'Aménagement et de Programmation, décrivant les projets urbains envisagés).**
L'ensemble de ces règles sont opposables conformément à l'article L 123-5 du Code de l'Urbanisme.

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

ARTICLE UB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'habitation autres que celles mentionnées à l'article UB 2 ;
- les constructions destinées à l'industrie et à la fonction d'entrepôt ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les installations classées nouvelles à l'exception de celles visées à l'article UB2 ;
- les décharges et dépôts de matériaux, de matériels ou de véhicules ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les exhaussements ou affouillements du sol non liés à une occupation et utilisation du sol autorisée dans la zone ;
- les constructions légères de type « construction provisoire de chantier » en dehors des périodes de chantier ;
- les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU en secteur UBa ;
- les occupations et utilisations du sol qui ne satisfont pas aux dispositions de l'article UB.2.

La protection de la lisière du bois de Maurepas hors sites urbains constitués (SUC) interdit toute nouvelle urbanisation à moins de 50 mètres des lisières du massif, conformément aux limites définies au règlement graphique (plan de zonage n° 5.0 Plan des limites de protection des massifs forestiers).

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

- Les constructions à usage d'habitation suivantes :
 - ♦ en secteur UBb, les extensions verticales sur garage sans dépassement de l'emprise au sol existante ;
 - ♦ en secteur UBb, la création de surface habitable dans les combles existants par réalisation d'une lucarne filante (ou rampante) selon les prescriptions définies à l'article UB 11, et sur les seuls pavillons de type « Chantilly » et « Samarcande » des opérations « RIBOUD » ;
 - ♦ en secteur UBb, la surélévation sur pavillon de type « Marly » ou « Marly le Roi » des opérations « RIBOUD » sur la base de l'emprise au sol existante pour création de surface habitable ;
 - ♦ le changement de destination limité à 50 % dans le volume des constructions à usage d'habitation et exclusivement réservé à l'utilisation de bureaux et services, en UBa, UBb, UBc, UBd, UBe ;

- ♦ en secteur UBb, l'extension horizontale, attenante aux constructions d'habitation existante, et limitée à 20 m² maximum d'emprise au sol, ainsi que l'aménagement des combles de l'extension créée ;
- La transformation de garages, en surface, existants en logement, sous réserve de répondre aux règles de l'article UB12 sur le stationnement et de ne pas dépasser l'emprise au sol existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme ;
- La construction à usage d'habitation en secteurs UBc, UBd et UBe sous réserve de répondre aux règles des articles UB3 à UB14 ;
- La construction à usage de garage individuel non accolé à l'habitation existante, en cas d'impossibilité de réalisation attenante, s'ils ne sont destinés à n'abriter que des véhicules légers ;
- Les constructions à destination d'artisanat non soumises à autorisation ou à déclaration prévues à l'article L.512-11 du code de l'environnement dans le secteur UBd ;
- L'extension d'une construction existante destinée à l'habitation, ou la construction d'annexes sous réserve de répondre aux règles des articles 3 à 14 ;
- Les locaux de chaufferies, les installations de combustion, les réservoirs de gaz et d'hydrocarbures à condition d'être destinés exclusivement au chauffage des bâtiments dans la zone ;
- En UBd, les constructions à usage de commerce à condition que leur superficie n'excède pas 150 m².

Dans l'O.A.P. Malmedonne, rattachée à la zone UB, secteur UBd :

- Les constructions groupées à usage d'habitation, dont 40% en logements sociaux et 20 % en logements sociaux accession conventionnés avec l'Etat, conformément au plan graphique de l'O.A.P. Malmedonne.

Dans l'O.A.P. Village, rattachée à la zone UB, secteur UBd :

- Les constructions groupées à usage d'habitation dont :
 - ♦ 40% de logements sociaux conventionnés avec l'Etat en sous-secteurs A et B ;
 - ♦ 30% de logements sociaux conventionnés avec l'Etat en sous-secteurs C, D et E.
- Les dispositifs techniques liés l'utilisation des énergies renouvelables, sous réserve de leur bonne intégration dans le site.

**Article UB 3 - ACCES ET VOIRIE / CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS
PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES
ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voirie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin avec servitude dressée par acte authentique.

Les accès doivent présenter des caractéristiques adaptées au projet de construction et doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile conformément aux règlements en vigueur.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès automobile sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation des différents usagers de la voirie peut être interdit. Le nombre d'accès automobile aux voies sera limité au minimum indispensable.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à ne pas occasionner des perturbations – telles que modifications importantes du niveau des trottoirs ou des cheminements / continuités - et ne pas accroître les dangers pour la circulation publique (piétons, cycles et véhicules, etc...).

Ils doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique vers le réseau collecteur d'assainissement.

VOIRIE

Les voies existantes ou à créer, de statut public ou privé, doivent avoir les caractéristiques suffisantes pour desservir l'opération projetée et pour permettre notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et satisfaire aux usages des services publics.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Toute voie nouvelle doit présenter une emprise d'une largeur égale ou supérieure à 8 mètres, toutefois cette emprise peut être réduite en cas d'opérations d'ensemble, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ou aux dimensions exigées par les services compétents en matière de lutte contre l'incendie.

Les conditions techniques d'accès sont les suivantes :

- ♦ 4 m de large pour les impasses < à 50 m de long ;
- ♦ 5 m de large pour les impasses > ou égales à 50 m de long.

Les voies privées et servitudes de passage se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

O.A.P. Malmédonne :

Les accès et voiries nécessaires aux opérations devront respecter les prescriptions et les modalités de fonctionnement définis au plan graphique de l'O.A.P. Malmédonne (Document n° 5 – Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU).

O.A.P. Village :

Les accès et voiries nécessaires aux opérations devront respecter les prescriptions et les modalités de fonctionnement définis au plan graphique de l'OAP Village (Document n° 5 – Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU).

Les emprises de voies à créer respecteront les schémas d'implantation, les gabarits et les profils A et B annexés au plan graphique de l'O.A.P. Village.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les constructions devront respecter les règles figurant dans l'article 9 des dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles.

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

Dispositions générales

Les constructions édifiées doivent s'implanter à une distance de l'alignement égale à :

- En UBa : à l'alignement des bâtiments existants, hors équipements techniques des bâtiments collectifs
- En UBb : 2,50 mètres
- En UBc, UBd et UBe : 5 mètres
- En UBd : à l'alignement ou à 5 mètres

En cas d'isolation par l'extérieur améliorant les performances énergétiques des bâtiments, et respectant les règles d'intégration architecturale dictées à l'article 10 des dispositions générales, les constructions pourront déroger aux règles de recul et d'alignement énoncées précédemment à hauteur des besoins nécessaires à cette seule isolation.

Dispositions particulières

Une implantation différente peut être admise ou imposée en fonction du caractère des lieux et de l'environnement en vue d'harmoniser l'implantation des constructions d'une séquence le long d'une voie. Dans ce cas il sera tenu compte du recul de fait des constructions existantes sur la séquence.

O.A.P. Malmedonne :

Dans le secteur de l'O.A.P. Malmedonne, les implantations des constructions par rapport aux voies seront compatibles aux dispositions du plan graphique de l'O.A.P. Malmedonne prescrivant retraits et bandes d'inconstructibilité de 10 mètres par rapport à la RD 13.

O.A.P. Village :

Dans le secteur de l'OAP Village, les implantations des constructions par rapport aux voies seront compatibles aux dispositions du plan graphique de l'OAP Village.

En sous-secteur A :

- ♦ A1 : retrait sur alignement inférieur ou égal à 3 mètres (maisons de ville, proches du trottoir de la voie à créer) ;
- ♦ A2 : retrait sur alignement supérieur ou égal à 5 mètres.

En sous-secteur B, C, D et E :

- ♦ retrait à l'alignement inférieur ou égal à 3 mètres.

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

En UBb, lorsque les constructions ne joignent pas la ou les limites séparatives, le retrait par rapport à la limite séparative est au moins égal à 3 mètres pour les façades comportant des baies constituant l'éclairage principal des pièces principales (baies dites principales), et 2 mètres pour les façades ne comportant pas de baies principales.

En UBc et UBe, lorsque les constructions ne joignent pas la ou les limites séparatives, le retrait par rapport à la limite séparative est au moins égal à 6 mètres pour les façades comportant des baies constituant l'éclairage principal des pièces principales (baies dites principales), et 3 mètres pour les façades ne comportant pas de baies principales.

En UBd, lorsque les constructions ne joignent pas la ou les limites séparatives, le retrait par rapport à la limite séparative est au moins égal à 4 mètres pour les façades comportant des baies constituant l'éclairage principal des pièces principales (baies dites principales), et 2,50 mètres pour les façades ne comportant pas de baies principales.

Dispositions particulières

En UBc et UBd, pour les parcelles dont la largeur est égale ou inférieure à 15 mètres, les constructions peuvent être implantées sur une des limites séparatives.

Implantation des annexes isolées à la construction principale en UBb, UBd et UBe :

Dans le cas de constructions qui ne sont pas affectées et destinées à l'habitation ou à l'activité - comme garage, abris de jardin ou similaire - l'implantation en limite séparative de ces constructions est autorisée à condition que celles-ci présentent :

- ♦ une superficie maximale de 5 m² ;
- ♦ une hauteur maximale de 3 mètres.

Dans ce cas, un décalage de 1 mètre par rapport à la limite séparative en présence d'une haie existante sera admis.

Éléments d'architecture et de construction

Les règles de recul ou de retrait définies précédemment ne s'appliquent pas aux éléments d'architecture et de construction suivants:

- ♦ les marquises de petites dimensions ;
- ♦ les escaliers extérieurs ;
- ♦ les corniches ;
- ♦ les débords de toit ;
- ♦ Les brise-soleil.

Cours communes

En cas d'établissement de servitude de cour commune établie par voie contractuelle ou par voie judiciaire - et instituée par acte authentique - les constructions au-dessus du terrain naturel pourront être implantées à des distances moindres que celles définies ci-dessus.

En cas d'isolation par l'extérieur améliorant les performances énergétiques des bâtiments, et respectant les règles d'intégration architecturale dictées à l'article 10 des dispositions générales, les constructions pourront déroger aux règles de retrait énoncées précédemment à hauteur des besoins nécessaires à cette seule isolation. Cette dérogation n'est pas autorisée pour les façades situées en limite séparative.

O.A.P. Malmédonne :

Dans le secteur de l'O.A.P. Malmédonne, les implantations de constructions par rapport aux limites séparatives seront compatibles aux dispositions du plan graphique de l'O.A.P. Malmédonne prescrivant retraits et bandes d'inconstructibilité.

O.A.P. Village :

Dans le secteur de l'O.A.P. Village, les implantations des constructions par rapport aux limites séparatives seront compatibles aux dispositions du plan graphique de l'O.A.P. Village prescrivant retraits et bandes d'inconstructibilité.

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

Dispositions générales

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même unité foncière est autorisée dès lors que les façades de ces constructions respectent entre elles une marge de recul de 3 mètres minimum, sous réserve des dispositions suivantes :

- Façades ou partie de façade comportant des baies dont aucune ne constitue l'éclairage principal de pièces principales

Si aucune des façades ne comporte de baies principales la distance entre bâtiments sera au moins égale à la hauteur de la façade des bâtiments en vis-à-vis la plus haute, mesurée à l'égout du toit. Cette distance ne pourra être inférieure à :

- **En UBa** : sans objet
- **En UBb** : sans objet
- **En UBc, UBd et Ube** : 3 mètres

- Façades comportant des baies principales

Si la façade d'une construction comporte des baies principales, la distance minimale de façade à façade mesurée perpendiculairement à celle-ci et la séparant de la façade d'un autre bâtiment, sera au moins égale à :

- **En UBa** : sans objet
- **En UBb** : sans objet
- **En UBc et UBd** : 6 mètres
- **En Ube** : 8 mètres

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux éléments architecturaux suivants:

- ♦ Les marquises de petites dimensions ;
- ♦ Les balcons de moins de 0,80 m de profondeur ;
- ♦ Les escaliers extérieurs ;
- ♦ Les corniches ;
- ♦ Les débords de toit ;
- ♦ Les brise-soleil.

Les pavés de verre ne constituent pas une ouverture.

Dispositions particulières

O.A.P. Malmédonne :

Marge de recul pour les façades comportant des baies principales : 6 mètres minimum.
Marge de recul pour les façades aveugles : 4 mètres minimum.

O.A.P. Village :

En sous-secteur A, B, C, D et E figurant aux plans des OAP (document n° 5 du PLU), marge de recul pour les façades comportant des baies principales : 8 mètres minimum.
En sous-secteur A, figurant aux plans des OAP (document n° 5 du PLU), marge de recul pour les façades aveugles : 2,50 mètres minimum.

En sous-secteur B, C, D et E, figurant aux plans des OAP (document n° 5 du PLU), marge de recul pour les façades aveugles : 3 mètres minimum.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions ne peut être supérieure :

- **En UBb : non règlementé**
- **En UBc : à 30%**
- **En UBd : à 40%**
- **En UBe : à 15%**
-

O.A.P. Malmedonne :

L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 50%.

O.A.P. Village :

L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 50%.

ARTICLE UB10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

La hauteur d'une construction se mesure à partir du sol naturel existant avant les travaux, jusqu'au faîtage ou l'acrotère en cas de toiture terrasse.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur.

Constructions existantes

Les parties surélevées s'inscrivent de manière harmonieuse dans la volumétrie d'ensemble du bâti en respectant ses caractéristiques architecturales.

Hauteur maximale

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- **En UBa** : hauteurs existantes à la date d'approbation du PLU.
- **En UBb** : hauteurs existantes à la date d'approbation du PLU, à l'exception de :
 - En cas de surélévation de pavillons « Marly » ou « Marly le Roi », la hauteur au faîtage peut être augmentée de 2 mètres.
 - Pour les extensions verticales sur garage existant :
 - En cas de toiture terrasse, 6 mètres à l'acrotère sans dépasser la cote de l'égout du toit des maisons riveraines.
 - En cas de toit à deux pentes, la hauteur totale ne pourra dépasser 8 mètres au faîtage.
 - Pour les extensions attenantes à des constructions d'habitation existantes, la hauteur ne pourra excéder 6 mètres.
 - En cas de création de lucarne filante (ou rampante) de pavillons de type « Chantilly » et « Samarcande », la hauteur de l'habitation existante sera conservée.
- **En UBc** : 10 mètres au faîtage.
- **En UBd** : 11 mètres au faîtage.
- **En UBe** : 9 mètres au faîtage.

O.A.P. Malmedonne :

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les hauteurs sont prescrites dans le document graphique annexé.

O.A.P. Village :

Les toitures terrasses sont autorisées sauf en sous-secteurs C, D et E autour des Douves (toits à deux pentes obligatoires).

Hauteur maximale :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- en sous-secteur A :
 - A1 et A2 : 12 mètres au faîtage
- en sous-secteur B
 - ♦ B1 et B2 : 12 mètres au faîtage
- en sous-secteur C et D : 10 mètres au faîtage
- en sous-secteur E : 12 mètres au faîtage.

Exceptions : Extension mesurée de parties plus élevées de bâtiments remarquables

Dans le cas de l'extension mesurée de parties plus élevées de bâtiments remarquables à protéger au titre des dispositions de l'article L 123-1-5 (7 et 7°bis) du code de l'urbanisme, dès lors que cela est justifié par la préservation de l'unité des bâtiments et au maintien et à la mise en valeur des caractéristiques qui ont prévalu à leur protection, des hauteurs différentes de celles fixées ci-dessus pourront être autorisées ou imposées.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS, PROTECTION DES IMMEUBLES ET ELEMENTS DE PAYSAGE
--

Les constructions devront respecter les règles figurant dans l'article 10 des dispositions générales du présent règlement et du guide architectural annexé au présent règlement.

Les constructions nouvelles doivent s'intégrer à la séquence de voie dans laquelle elles s'insèrent en tenant compte des caractéristiques des constructions avoisinantes sur les deux rives de la voie et notamment :

- de la composition des façades limitrophes ;
- des rythmes horizontaux et des proportions particulières des percements le cas échéant.

Les extensions, surélévations doivent respecter les éléments de composition des façades de la construction (rythmes verticaux, proportions) ainsi que le volume et le traitement de la toiture.

Les nouveaux percements doivent s'inscrire au mieux dans l'harmonie de la composition de la façade et respecter les proportions existantes.

En cas de travaux sur des constructions existantes, le choix des matériaux (nature, aspect, couleur) doit se faire en cohérence avec les matériaux existants de la construction et des bâtiments avoisinants.

En **UBb**, l'extension réalisée par la surélévation doit se distinguer de l'architecture dans laquelle elle s'insère pour l'utilisation de matériaux différents des constructions environnantes, dans le respect de l'article 10 – Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords des dispositions générales du règlement, conformément au guide architectural annexé au présent règlement.

En **UBb**, la réalisation de surfaces habitables dans les combles par la pose sur toit d'une lucarne filante (ou rampante) doit respecter les règles de composition suivante :

- la volumétrie est simple ;
- la pente permet de conserver l'écoulement normal des eaux pluviales ;
- les dimensions et positions des fenêtres créées sont réglées en symétrie et cohérence avec les ouvertures existantes en façade.

La création de lucarnes n'est autorisée que sur un seul versant de toiture.

Les clôtures :

Elles peuvent s'inspirer des clôtures traditionnelles, soit de murs en pierre, soit de haies végétales, soit de murs bahuts surmontés de barreaudages verticaux selon les normes suivantes :

En secteur **UBc, UBd et UBe**, les clôtures sur voie peuvent être de 3 types :

- ♦ clôture végétale, doublée à l'intérieur, éventuellement de grillage de couleur verte, d'une hauteur maximale de 1,80 mètre ;
- ♦ murs en parpaings enduits à l'identique de la construction principale, d'une hauteur maximale de 1,80 mètre ;
- ♦ murs en pierre naturelle, d'une hauteur de 1,60 mètre à 2,20 mètres, chapeautés ou non par la tuile.

ARTICLE UB12 - STATIONNEMENT - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les constructions devront respecter les règles figurant dans l'article 11 des dispositions générales du présent règlement.

En secteur O.A.P. Malmedonne :

Pour les constructions d'habitations :

- 1 place couverte par tranche de 65 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement ;
- 0,3 place réservée aux visiteurs par logement.

Les places exigibles au présent article doivent être réalisées dans les limites du secteur de l'O.A.P. Malmedonne.

En secteur O.A.P. Village :

Pour les constructions d'habitations :

- 1 place couverte par tranche de 65 m² de surface de plancher, avec un minimum d'1 place par logement ;
- 0,5 place réservée aux visiteurs par logement.

Les places exigibles au présent article doivent être réalisées dans les limites du secteur de l'O.A.P. Village.

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

Les espaces libres de construction sont ceux résultant de l'application des règles d'emprise au sol mentionnées à l'article 9 du présent règlement de zone.

UB 13.1 – Normes d'espaces libres de constructions

Un minimum de la surface non construite ou non constructible doit être maintenu végétalisable, de façon à permettre la réalisation de gazons, de prairies, de boisements ou de jardins :

- **En UBa** : non réglementé
- **En UBb** : non réglementé
- **En UBc** : 40 %
- **En UBd** : 50 %
- **En UBe** : 60 %

UB 13.2 – Plantations

13.2.1 - Arbres existants

Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés.

Les nouvelles plantations doivent être réalisées en fonction du caractère de l'espace, de sa vocation et des données techniques liées à l'écologie du milieu.

13.2.2 - Modalités de mise en œuvre des plantations / indicatives

Les arbres doivent être implantés et entretenus dans les conditions leur permettant de se développer normalement.

Les essences introduites doivent être choisies pour leur pouvoir allergénique moyen ou faible (exemples d'arbres classés à pouvoir allergénique fort : bouleau, cyprès, frêne, peuplier, saule ...).

SECTION III: POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL
--

Non réglementé.

O.A.P. Malmédonne :

Non réglementé dans l'O.A.P. Malmédonne.

O.A.P. Village :

Non réglementé dans l'O.A.P. Village.