



P.L.U.

PLAN LOCAL D'URBANISME

Département des Bouches du Rhône

Ville de Port de Bouc

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3

- PLU APPROUVE PAR LE
CONSEIL MUNICIPAL :
le 25 Juin 2013
- MODIFICATION N°1 DU PLU
APPROUVEE PAR LE
CONSEIL MUNICIPAL :
le 17 Novembre 2016
- MODIFICATION N°2 DU PLU
APPROUVEE PAR LE
CONSEIL MUNICIPAL :
le 29 Juin 2017
- MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3
APPROUVEE PAR LE
CONSEIL METROPOLITAIN :
le 22 mars 2018

REGLEMENT

3

SOMMAIRE

TITRE I : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES 5

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 8

ZONE UA : AGGLOMERATION TRES DENSE – centre ville 9

ARTICLE UA-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES 9

ARTICLE UA-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES 10

ARTICLE UA-3 : DESSERTE ET ACCÈS 10

ARTICLE UA-4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX 11

ARTICLE UA-5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS 12

ARTICLE UA-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES 12

ARTICLE UA-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES 12

ARTICLE UA-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ 13

ARTICLE UA-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS 13

ARTICLE UA-10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS 14

ARTICLE UA-11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMÉNAGEMENT DES ABORDS 15

ARTICLE UA-12 : STATIONNEMENT 16

ARTICLE UA-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS 18

ARTICLE UA-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS 18

ZONE UB : QUARTIERS D'HABITAT COLLECTIF 19

ARTICLE UB-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES 19

ARTICLE UB-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES 20

ARTICLE UB-3 : DESSERTE ET ACCÈS 20

ARTICLE UB-4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX 20

ARTICLE UB-5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS 21

ARTICLE UB-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES 21

ARTICLE UB-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES 22

ARTICLE UB-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ 23

ARTICLE UB-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS 23

ARTICLE UB-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS 23

ARTICLE UB-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMÉNAGEMENT DES ABORDS 24

ARTICLE UB-12 : STATIONNEMENT 25

ARTICLE UB-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS 27

ARTICLE UB-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS 27

ZONE UC : QUARTIERS D'HABITAT RÉSIDENTIEL DENSE 28

ARTICLE UC-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES 28

ARTICLE UC-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES 29

ARTICLE UC-3 : DESSERTE ET ACCÈS 30

ARTICLE UC-4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX 30

ARTICLE UC-5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS 31

ARTICLE UC-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES 31

ARTICLE UC-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES 32

ARTICLE UC-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ 32

ARTICLE UC-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS 32

ARTICLE UC-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS 32

ARTICLE UC-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMÉNAGEMENT DES ABORDS 33

ARTICLE UC-12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT 34

ARTICLE UC-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	36
ARTICLE UC-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS	36
ZONE UD : QUARTIERS D'HABITAT RÉSIDENTIEL	37
ARTICLE UD-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES	37
ARTICLE UD-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES	38
ARTICLE UD-3 : DESSERTE ET ACCÈS	38
ARTICLE UD-4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX	39
ARTICLE UD-5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS	39
ARTICLE UD-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES	40
ARTICLE UD-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	40
ARTICLE UD-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ	41
ARTICLE UD-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	41
ARTICLE UD-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	41
ARTICLE UD-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMÉNAGEMENT DES ABORDS	42
ARTICLE UD-12 OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	43
ARTICLE UD-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	44
ARTICLE UD-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS	45
ZONE UE : ZONES À VOCATION D'ACTIVITÉS ECONOMIQUES	46
ARTICLE UE-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES	46
ARTICLE UE-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES	48
ARTICLE UE-3 : DESSERTE ET ACCÈS	49
ARTICLE UE-4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX	49
ARTICLE UE-5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS	51
ARTICLE UE-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES	51
ARTICLE UE-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	51
ARTICLE UE-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ	52
ARTICLE UE-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	52
ARTICLE UE-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	52
ARTICLE UE-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS	52
ARTICLE UE-12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	54
ARTICLE UE-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	54
ARTICLE UE-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS	55
ZONE UT : ZONE URBAINE DE DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE	56
SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	56
ARTICLE UT-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES	56
ARTICLE UT-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES	57
SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	57
ARTICLE UT-3 : DESSERTE ET ACCÈS	57
ARTICLE UT-4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX	58
ARTICLE UT-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS	58
ARTICLE UT-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES	59
ARTICLE UT-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	59
ARTICLE UT-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ	59
ARTICLE UT-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	60
ARTICLE UT-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	60
ARTICLE UT-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS	60
ARTICLE UT-12 : STATIONNEMENT	61
ARTICLE UT-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	62
SECTION III – POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL	63

ARTICLE UT-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS	63
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	64
ZONE AU : ZONE A URBANISER NON REGLEMENTEE	65
SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	66
ARTICLE AU-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES	66
ARTICLE AU-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES	67
SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	68
ARTICLE AU-3 : DESSERTE ET ACCÈS	68
ARTICLE AU-4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX	68
ARTICLE AU-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS	69
ARTICLE AU-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES	69
ARTICLE AU-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	70
ARTICLE AU-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ	70
ARTICLE AU-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	70
ARTICLE AU-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	70
ARTICLE AU-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS	70
ARTICLE AU-12 : STATIONNEMENT	71
ARTICLE AU-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	71
SECTION III – POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL	71
ARTICLE AU-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS	71
ZONE AUH : ZONE A URBANISER REGLEMENTEE <i>Vocation générale de la zone : Urbanisation future dédiée à l'habitat</i>	72
ARTICLE AUH-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES	72
ARTICLE AUH-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES	73
ARTICLE AUH-3 : DESSERTE ET ACCÈS	73
ARTICLE AUH-4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX	74
ARTICLE AUH-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS	74
ARTICLE AUH-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES	75
ARTICLE AUH-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	75
ARTICLE AUH-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ	76
ARTICLE AUH-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	76
ARTICLE AUH-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	76
ARTICLE AUH-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMÉNAGEMENT DES ABORDS	76
ARTICLE AUH-12 OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	77
ARTICLE AUH-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	79
ARTICLE AUH-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS	79
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	80
ZONE A : ZONE AGRICOLE	81
SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	81
ARTICLE A-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES	81
ARTICLE A-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES	82
ARTICLE A-3 : DESSERTE ET ACCÈS	83
ARTICLE A-4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX	83
ARTICLE A-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS	84
ARTICLE A6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES	85
ARTICLE A-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	85
ARTICLE A-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ	85
ARTICLE A-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	86
ARTICLE A-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	86

ARTICLE A-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMÉNAGEMENT DES ABORDS	86
ARTICLE A-12 - STATIONNEMENT	87
ARTICLE A-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	87
ARTICLE A-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS	87
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	88
ZONE N : ZONE NATURELLE.....	89
ARTICLE N-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES	89
ARTICLE N-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES	90
ARTICLE N-3 : DESSERTE ET ACCÈS	91
ARTICLE N-4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX	91
ARTICLE N-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS	93
ARTICLE N-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES	93
ARTICLE N-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES ..	93
ARTICLE N-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ	93
ARTICLE N-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	93
ARTICLE N-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	93
ARTICLE N-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMÉNAGEMENT DES ABORDS	94
ARTICLE N12 - STATIONNEMENT	95
ARTICLE N13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	95
ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.....	95

TITRE I : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire communal est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles ou naturelles tel qu'indiqué dans le tableau ci-dessous :

Zonage du PLU	Vocation
UA	Centre urbain
UA1	<i>Centre historique</i>
UAa	<i>Secteur de renouvellement urbain du centre-ville</i>
UB	Quartiers d'habitat collectif
UC	Quartiers d'habitat résidentiel dense
UC1	<i>Quartiers d'habitat résidentiel moins dense</i>
UC2	Quartiers d'habitat résidentiel moins dense (Nord –Ouest du canal de Caronte)
UD	Quartiers d'habitat résidentiel
UD1	<i>Quartiers d'habitat résidentiel correspondant aux lotissements (La Bergerie, Les Hameaux de Port-de-Bouc, Les Jardins de Louis...)</i>
UE	Zone à vocation d'activités
UE1	<i>La Grand Colle : activités industrielles et artisanales</i>
UE2	<i>Zone d'activités intercommunale le long de la RN568 : activités commerciales, artisanales et tertiaires</i>
UE3	<i>Zone commerciale : activités commerciales et tertiaires</i>
UE4	<i>Zone du Chenal de Caronte : activités artisanales et tertiaires</i>
UE5	<i>Zone du Chenal de Caronte : activités industrielles non polluantes, artisanales et tertiaires</i>
UT	Zone à vocation touristique
UT1	Zones d'hébergement léger (camping-caravanage)
UT2	Zone de développement touristique
UT2a	Secteur de Bottai Sud
AU	Zone d'urbanisation future non réglementée – Urbanisation soumise à une modification du PLU
AUH	Zone d'urbanisation future réglementée – Urbanisation soumise à une modification du PLU
A	Zone agricole
A1	<i>Zone agricole stricte</i>
N	Zone naturelle
NH	<i>Zone naturelle habitée déjà urbanisée</i>
NE	<i>Zone naturelle d'équipements</i>
NL	<i>Zone naturelle identifiée au titre des articles L146-6 et R146-1 du Code de l'urbanisme</i>
NT	<i>Zone naturelle touristique</i>

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UB : QUARTIERS D'HABITAT COLLECTIF

Quartiers d'habitat de forte densité apparente, les zones UB sont caractérisées par la présence de grandes unités de logements collectifs, locatifs ou en copropriété, construits pour la plupart afin de répondre à une crise conjoncturelle du logement dans les années 1960 - 70. Ils correspondent à une logique de développement en rupture avec la ville traditionnelle, soumise à la clarification des fonctions, à la spécialisation et au zonage, dictée par les opportunités foncières. Cette urbanisation, n'a pas toujours été accompagnée initialement par les infrastructures, les équipements publics et les services que la population attendait. Depuis plusieurs années, ces quartiers font l'objet d'une « politique de la ville » qui a permis de compléter l'offre en services et en équipements.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

UB-1.1- Sont interdites :

- . Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière, à l'industrie ainsi que les constructions ou changement d'affectation entraînant la création d'activités nouvelles et occasionnant des nuisances pour les habitations riveraines ;
- . Les installations classées, à l'exception de celles visées à l'article UB-2.3 ci-après ;
- . Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de véhicules désaffectés et de déchets ;
- . Les abris à caractère précaire quelle que soit la nature et la destination, ainsi que les habitations légères de loisirs (H.L.L.) ;
- . Les ouvertures de carrières ;
- . L'aménagement de terrains en vue de camping, de stationnement isolé de caravanes, et de parcs résidentiel de loisirs (P.R.L.) ;

UB-1.2- Secteurs de Risques :

- . L'ensemble du territoire communal est soumis au risque « séisme » zone de sismicité 3 modérée, conformément à l'article R431-16 du code de l'urbanisme le dossier joint à la demande de permis de construire doit comprendre un document établi par un contrôleur technique attestant qu'il a fait connaître au maître d'ouvrage son avis sur la prise en compte, au stade de la conception, des règles parasismiques dans les cas prévus par les 4° et 5° de l'article R.111-38 du code de la construction et de l'habitation.
- . Dans les secteurs de transports de matières dangereuses par canalisations, les occupations et utilisations du sol non mentionnées aux alinéas précédents restent néanmoins soumises aux dispositions figurant à l'annexe 6.9, notamment pour ce qui concerne les opérations d'aménagement significatives, la construction ou l'extension d'immeuble de grande hauteur et d'établissement recevant du public (de la première à la troisième catégorie et de plus de cent personnes).

Le tableau ci-dessous rappelle les dispositions réglementaires à respecter dans ces zones :

Zone de dangers très graves pour la vie humaine	Zone de dangers graves pour la vie humaine	Zone de dangers significatifs pour la vie humaine
Proscrire les constructions et extensions d'immeubles de grande hauteur ainsi que les ERP pouvant recevoir plus de 100 personnes	Proscrire les constructions et extensions d'immeubles de grande hauteur ainsi que les ERP relevant de catégories 1 à 3	Prendre l'attache de l'exploitant pour définir les mesures compensatoires permettant un projet urbain avec une densité compatible avec les risques

- . Dans les secteurs soumis au Plan de prévention des risques naturels (P.P.R.N) mouvement de terrains « retrait et gonflement des argiles », les occupations et utilisations du sol non mentionnées aux alinéas précédents et mentionnés à l'article 2 ci-après sont soumises aux dispositions figurant à l'annexe 6.1.2.

ARTICLE UB-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

UB-2.1- Sont autorisés sous conditions :

- Les occupations ou utilisations du sol susceptibles d'affecter un élément du patrimoine identifié au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme sur le plan de zonage, ne peuvent être autorisées, qu'à la condition qu'elles ne portent pas atteinte à cet élément ou qu'elles soient sans effet à l'égard des objectifs de préservation et de mise en valeur du patrimoine. Les demandes d'occupation ou d'utilisation du sol pourront donc être refusées ou n'être accordées que sous réserve de ne pas compromettre la protection ou la mise en valeur de l'un de ces éléments identifiés. Ces dispositions sont applicables aux constructions nouvelles implantées sur une unité foncière (terrain) supportant un de ces éléments du patrimoine,
- Les installations classées à condition qu'elles soient liées au fonctionnement urbain, aux besoins des habitants de la zone dans la mesure où elles ne génèrent pas de nuisances pour les populations avoisinantes (bruits, odeurs, trafics de véhicules..);
- L'extension des installations classées existantes dans la mesure qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation du risque ou des nuisances et qu'elles soient compatibles par leur volume et leur aspect extérieur avec le milieu environnant ;

UB-2.2- Equipements publics ou d'intérêt collectif :

Les constructions, équipements, ouvrages, installations, espaces, aménagements et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous condition d'une insertion paysagère, environnementale et architecturale.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB-3 : DESSERTE ET ACCÈS

UB-3.1- Desserte du terrain :

Pour être constructible un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur fond voisin, disposant de caractéristiques techniques et géométriques adaptées à l'occupation et (ou) à l'utilisation des sols projetée(s) et répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions susceptibles d'y être édifiées.

Cette desserte doit en particulier satisfaire aux exigences des services publics de secours et d'incendie, de protection civile, de collecte des résidus ménagers, de transports collectifs, de l'eau et de l'assainissement.

UB-3.2- Configuration et aménagement des accès :

Le ou les accès aménagé(s) sur la voie de desserte de l'opération projetée doit ou doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité routière (dégagements, visibilité) et notamment permettre, le cas échéant, l'intervention des services publics de secours et d'incendie.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

ARTICLE UB-4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

UB-4.1- Alimentation en Eau Potable :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Les opérations ou constructions groupées doivent disposer d'un système de défense contre l'incendie suffisant à la protection des constructions et des populations attendues.

UB-4.2- Réseau Collectif d'Assainissement Eaux-Usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public collecteur d'eaux usées.

L'évacuation des eaux usées non domestiques ou industrielles dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un prétraitement avant rejet.

Toute évacuation des eaux de vidange des bassins de natation (piscines) dans le réseau d'eaux usées est interdite.

UB-4.3- Eaux-Pluviales :

Les eaux de vidange des bassins de natation (piscines) doivent être infiltrées sur le terrain d'assiette de la construction ; en cas d'impossibilité dûment justifiée (situation d'hydromorphie), ces eaux de vidange pourront être dirigées sur le réseau de collecte des eaux pluviales, s'il existe.

Le rejet sur le réseau public d'eaux pluviales, lorsqu'il existe, des débits d'eaux de ruissellement générés par l'aménagement de l'unité foncière et par la (les) construction(s) projetée(s) sont doublement limités, d'une part au débit généré par la situation initiale des terrains avant imperméabilisation, et d'autre part au débit correspondant à la capacité de ce réseau. En conséquence, des dispositifs de rétention adaptés à l'opération projetée et à la nature du terrain doivent être conçus et réalisés sur la parcelle.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, il doit être réalisé sur le terrain, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant de maîtriser les débits d'eaux de ruissellement générés par l'aménagement de l'unité foncière et par la (les) construction(s) projetée(s). Ces dispositifs doivent permettre, selon le cas, soit l'évacuation directe ou après régulation de ces eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet s'il en existe, soit leur percolation sur le terrain lui-même si ses caractéristiques hydrogéologiques le permettent.

Ainsi, des dispositifs adaptés à l'opération projetée et à la nature du terrain doivent être conçus et réalisés sur la parcelle.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers les ouvrages récepteurs publics ou privés existants à caractère collectif et les exutoires naturels, et ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément à la réglementation en vigueur.

UB-4.4- Gaz, électricité, télécommunications, télédistribution

La réalisation en souterrain des branchements aux lignes de distribution de l'énergie électrique ou aux câbles téléphoniques est exigée chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent, sauf contrainte technique majeure.

Les réseaux établis dans le périmètre d'opérations d'ensemble, d'immeubles, ou de constructions groupées doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UB-5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

NON RÉGLEMENTÉ

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

UB-6.1- Implantation par rapport aux voies :

Sauf indication contraire mentionnée au plan, les constructions doivent être implantées à l'alignement actuel ou prévu des voies (privées ou publiques) et des emprises publiques.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises lorsqu'elles contribuent à un meilleur ordonnancement de l'espace urbain. Ainsi l'implantation en retrait de l'alignement peut être autorisée :

- Lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité de volume avec l'immeuble voisin ;

- . Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager ;
- . Lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots ;
- . Lorsqu'il existe une servitude ;
- . Lorsqu'il s'agit de reconstruire, de surélever ou d'agrandir un bâtiment préexistant non implanté à l'alignement ;
- . Pour la réalisation d'un second bâtiment à l'arrière d'un bâtiment implanté à l'alignement, lorsque la configuration de l'unité foncière le permet ;
- . Lorsque la configuration de la parcelle ne permet pas l'alignement.

Les constructions ou parties de constructions enterrées sous le terrain naturel ne sont pas soumises à cette réglementation.

UB-6.2- Implantation des bâtiments et équipements publics ou d'intérêt collectif :

Les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent, en cas de contraintes techniques ou fonctionnelles, s'implanter en retrait de l'alignement des voies et des emprises publiques.

UB-6.3 : Implantation des piscines non couvertes ou dont la couverture est inférieure à 1,80 mètre :

Les piscines non couvertes ou dont la couverture est inférieure à 1,80 mètre (UN METRE QUATRE VINGT) doivent être implantées à une distance minimale de 2 m (DEUX METRES) de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des autres voies, existantes ou projetées.

ARTICLE UB-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

UB-7.1- Les bâtiments inscrits en façade sur voie :

Sur une profondeur de 18 m (DIX HUIT METRES), les constructions doivent être implantées en ordre continu d'une limite séparative à l'autre.

Toutefois des implantations différentes peuvent être admises :

- . Lorsqu'il est nécessaire de protéger un élément naturel de l'environnement ou de dégager la vue sur un élément architectural intéressant situé sur une parcelle de terrain contiguë ;
- . Lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots ;
- . Lorsqu'il existe une servitude de passage ou de toute autre nature pour laquelle la construction contre les limites séparatives, porterait atteinte à sa conservation ou à son usage. Le cas échéant, un passage couvert peut être autorisé.

UB-7.2- A l'arrière du bâtiment inscrit en façade sur voie :

Au-delà des bâtiments inscrits en façade sur voie, les constructions sont implantées en limite séparative :

- . En cas d'adossement à un bâtiment mitoyen dont la hauteur et la longueur sont au moins égales à celles du bâtiment projeté ;
- . Lorsque les propriétaires voisins édifient dans le même temps des bâtiments jointifs présentant une unité architecturale ;
- . Lorsque la construction ne dépasse pas 4 m (QUATRE METRES) de hauteur totale.

UB-7.3- Implantation des bâtiments et équipements publics ou d'intérêt collectif :

- . Les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent, en cas de contraintes techniques ou fonctionnelles, s'implanter en limite séparative ou en retrait.

ARTICLE UB-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

UB-8.1- Les bâtiments non contigus doivent être implantés de manière à permettre le passage des moyens de lutte contre l'incendie et autres moyens de secours ou d'urgence, ainsi qu'à assurer de bonnes conditions d'éclairage des pièces d'habitation.

Les bâtiments non contigus doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitations ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° (QUARANTE CINQ DEGRES) au-dessus du plan horizontal.

Les distances ci-dessus peuvent être réduites, sans être inférieures à 4 m (QUATRE METRES) pour les parties des bâtiments en vis-à-vis qui ne comportent pas de baies éclairant des pièces habitables ; la même disposition est retenue pour les constructions comportant des baies lorsqu'elles concernent des constructions autres qu'à usage de logement.

Les dispositions des deux précédents alinéas ne concernent pas les parties de construction en sous-sol lorsque leur hauteur, mesurée depuis le sol naturel, n'excède pas 0,60m (ZERO METRE SOIXANTE).

UB-8.4 Constructions et installations publiques ou d'intérêt collectif :

NON RÉGLEMENTÉ

ARTICLE UB-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

NON RÉGLEMENTÉ

ARTICLE UB-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

UB-10.1- Hauteur maximale :

La hauteur des constructions à édifier, doit assurer l'harmonie du bâtiment à créer dans l'ordonnement général de la voie sur le même alignement, en étant sensiblement égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions immédiatement voisines sans pouvoir excéder 13 m (TREIZE METRES) de hauteur à l'égout du toit (ou acrotère).

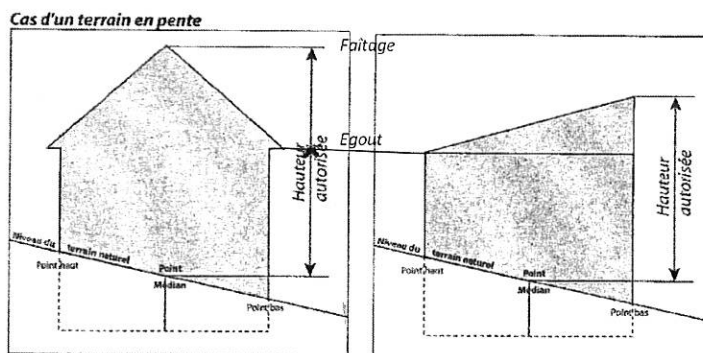
Dans la limite de la hauteur autorisée, lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie, la hauteur doit être telle que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus rapproché de la limite de l'alignement opposé doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points.

Toutefois :

- Pour les constructions édifiées contre les limites séparatives au-delà de la profondeur de 18 m (DIX HUIT METRES), la hauteur totale est limitée à 4 m (QUATRE METRES) pour tous les points de la construction située à l'intérieur d'une bande 4 m (QUATRE METRES) mesurée à partir de la limite séparative ;
- Les restaurations ou aménagements de bâtiments, existant antérieurement à la date du présent Plan local d'Urbanisme et d'une hauteur supérieure à celle visée ci-dessus, peuvent ne pas être soumis à cette règle ; dans ce cas, la hauteur du faîtage initial existant, ne doit alors en aucune manière, être dépassée.

UB-10.2- Terrains en pente :

Dans le cas des terrains en pente, la hauteur est définie par la différence d'altitude entre le niveau moyen du terrain (résultant de la différence d'altitude entre les points hauts et bas du terrain naturel au droit d'implantation de la construction) et l'égout, la faîtage ou l'acrotère suivant les cas selon le principe exposé dans le schéma ci-dessous.



ARTICLE UB-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMÉNAGEMENT DES ABORDS

UB-11.1- Aspect général des constructions :

Par « leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur » les constructions, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas 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.

Les canalisations d'eaux usées, les colonnes de distributions d'eau, d'électricité, de gaz, les conduits d'évacuations des gaz brûlés, de fumée, doivent être installés à l'intérieur des constructions.

Les antennes, colonnes techniques et appareils de conditionnement d'air ne doivent former aucune saillie sur les parties apparentes des façades.

Les installations telles que réservoirs, machineries, chaufferies et autres ouvrages nécessaires au fonctionnement de la construction, à l'exception des antennes, cheminées et ventilations, ne doivent en aucun cas dépasser le plan réel ou théorique des toitures (niveau de l'acrotère pour les toits terrasses) et doivent respecter les exigences particulières éventuellement définies aux autres articles du présent chapitre.

Les cheminées, ventilations et antennes ne doivent pas dépasser le plan de toiture de plus de 2 m (DEUX METRES)

Toutefois, les ouvrages nécessaires à la radiotéléphonie, antennes radio électriques et réflecteurs paraboliques pourront dépasser le plan de toiture de 4 m (QUATRE METRES) si leur caractère architectural ou paysager est de nature à favoriser leur intégration sur le bâtiment (fausse cheminée, arbre d'ornement...).

UB-11.2- Conditions d'insertion architecturale et paysagère des dispositifs liés à la performance énergétique et aux énergies renouvelables :

Les éléments de récupération d'énergie solaire, les matériaux et leurs supports nécessaires à l'isolation thermique, les ouvrages éoliens, les constructions liées à l'approvisionnement en énergie et tout autre ouvrage prenant en compte les énergies renouvelables doivent faire l'objet d'une intégration dans le volume général de la construction ou dans la composition architecturale d'ensemble.

Sur l'ensemble de la forme urbaine historique, l'installation de capteurs solaires et tout autre dispositif favorisant la production d'énergie renouvelable, sont interdits en façade, et en co-visibilité des monuments inscrits ou classés. Par ailleurs, les dispositifs ne doivent pas être visibles de l'espace public, afin de préserver le contexte urbain et paysager du centre ancien.

UB-11.3- Murs et Façades :

Toute utilisation de matériaux susceptibles de présenter un aspect précaire ou provisoire est interdite. Tous les matériaux tels que carreaux de plâtre, blocs de béton cellulaire, briques creuses, parpaings..., doivent être enduits et ne peuvent être laissés apparents sur les façades et pignons des constructions, ni sur les clôtures.

UB-11.4- Toitures et Couvertures :

Les matériaux de couverture utilisés doivent s'intégrer au site et aux constructions environnantes, tant du point de vue de leur nature que des couleurs. Dans le cas de toitures en pente, celle-ci sera comprise entre 25 % (VINGT CINQ POUR CENT) et 33 % (TRENTE TROIS POUR CENT) et recouverte selon le cas, de tuile canal ou d'autres matériaux comme le cuivre, le zinc,...

Toutefois, les toitures d'un autre type présentant un intérêt architectural ou technique ou s'inscrivant dans une démarche Haute Qualité Environnementale sont autorisées sans 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.

En outre, une composition architecturale contemporaine peut néanmoins être admise et justifier l'utilisation de matériaux non visés ci-dessus à la condition que le projet architectural réponde aux critères cumulatifs suivants :

- . La construction doit être significative par son importance, sa position ou son environnement ;
- . L'expression architecturale doit exclure tout anachronisme, pastiche ou compromis de style ;
- . Les matériaux apparents, de façade ou de couverture, doivent être de grande qualité.

UB-11.5- Clôtures :

Les clôtures et portails doivent être de forme simple, leur hauteur visible ne doit pas dépasser 2 m (DEUX METRES).

Toute utilisation de matériaux susceptibles de présenter un aspect précaire ou provisoire est interdite. Les clôtures peuvent être constituées par un mur plein obligatoirement enduit, un mur bahut enduit avec grillage, ou réalisées avec un système à claire voie voire un simple grillage.

Clôtures sur voies

La hauteur maximale des clôtures sur voie mesurée par rapport au trottoir ou, en l'absence de trottoir, par rapport au niveau de la chaussée, ne peut excéder 2 m (DEUX METRES)

Seules sont autorisées les clôtures grillagées, transparentes ou écran végétal, sans aucune partie maçonnée autres qu'un mur bahut dont la hauteur visible ne doit pas dépasser 1,50 m (UN METRE CINQUANTE).

Autres clôtures

En limite séparative, les clôtures pleines sont tolérées sous réserve qu'elles soient construites en un matériau unique et qu'elles s'intègrent à l'architecture environnante.

UB-11.6- Aires de Stationnement et de Stockage :

Les aires de stockage ne doivent pas être visibles de la voie publique et doivent être entièrement masquées par des haies vives.

La conception des aires de stationnement doit faire l'objet d'un traitement paysager. Il conviendra d'éviter les grandes surfaces d'un seul tenant.

ARTICLE UB-12 : STATIONNEMENT

Le stationnement et les aires de manœuvre des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet pour toutes les occupations et utilisations du sol nouvelles les changements de destination ou les extensions de bâtiments.

L'emplacement et le nombre des emplacements réservés au stationnement des véhicules et 2 roues ainsi que leurs dessertes et aires de livraison doivent correspondre aux besoins générés par les constructions.

En cas de modifications susceptibles d'accroître les besoins en aires de stationnement, seul le prorata des places manquantes engendrées par la modification est compté.

Habitat : 1 (UNE) place de stationnement par tranche de 60 m² (SOIXANTE METRES CARRES) entamée de surface de plancher pour les constructions neuves et 1 (UNE) place par tranche de 40 m² (QUARANTE METRES CARRES) entamée de surface de plancher supplémentaire créée dans une opération de réhabilitation ;

Habitat locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat : 1 (UNE) place de stationnement par logement ;

Pour les opérations comportant 50 (CINQUANTE) logements ou plus, ou dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 3 500 m² (TROIS MILLE CINQ CENT METRES CARES), 50 % (CINQUANTE POUR CENT) des aires de stationnement doivent être obligatoirement enterrées ou semi-enterrées, et la dalle de recouvrement aménagée.

Hôtels - Restaurants : 1 (UNE) place pour 3 (TROIS) chambres et 1 (UN) emplacement pour autocar par tranche de 50 (CINQUANTE) chambres – 1 (UNE) place par tranche de 15 m² (QUINZE METRES CARRES) de salle de restaurant.

Résidences de tourisme : 1 (UNE) place par unité d'hébergement ;

Activités commerciales, artisanales et de services : 1 (UNE) place jusqu'à 100 m² (CENT METRES CARRES) de surface de plancher et 1 (UNE) place par fraction de 100 m² (CENT METRES CARRES) supplémentaire.

Salles de Sports, Jeux, Bars : 1 (UNE) place de stationnement pour 20 m² (VINGT METRES CARRES) de salle.

Etablissements hospitaliers, de cure et Maisons de retraite : 1 (UNE) place par 200 m² (DEUX CENTS METRES CARRES) de surface de plancher et 1 place pour 5 lits.

Etablissements d'enseignement :

- . Etablissements du premier degré : 1 (UNE) place de stationnement par classe ;
- . Etablissements du deuxième degré : 2 (DEUX) places de stationnement par classe ;
- . Etablissements supérieurs et de formation, lycée : 5 (CINQ) places de stationnement par classe.

Enfin, il est exigé pour le stationnement des deux roues :

- . Pour l'habitat en immeuble collectif et à l'exception des logements financés avec un prêt aidé de l'Etat, un emplacement fermé égal à 3 m² (TROIS METRES CARRES) par logement ;
- . Pour les constructions neuves de bureaux, de services et d'équipements collectifs, un emplacement égal à 4m² (QUATRE METRES) pour 100 m² (CENT METRES CARRES) de surface de plancher ;
- . Pour les commerces, l'industrie et l'artisanat un emplacement égal à 2 m² (DEUX METRES CARRES) pour 100 m² (CENT METRES CARRES) de surface de plancher ;
- . Pour les collèges publics et privés, un emplacement égal à 1m² (UN METRE CARRE) pour 100 m² (CENT METRES CARRES) de surface de plancher (hors plateau sportif) ;
- . Pour les lycées publics et privés, un emplacement égal à 2 m² (DEUX METRES CARRES) pour 100 m² (CENT METRES CARRES) de surface de plancher (hors plateau sportif).

En outre, le pétitionnaire doit prévoir en plus des espaces à aménager pour le stationnement des véhicules individuels, des espaces pour le stationnement des véhicules utilitaires nécessaires à l'activité.

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

En cas de changement de destination d'une construction existante, il n'est exigé que le nombre arrondi à l'entier inférieur d'unités de stationnement, calculé en fonction des normes respectivement imposées aux affectations actuelles et futures de la construction existante. En cas de division d'un ensemble immobilier, celle-ci doit être réalisée de manière à respecter pour chacun des terrains issus de la division, les obligations en matière de stationnement imposé aux constructions existantes.

ARTICLE UB-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres existants doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet et les sujets les plus significatifs doivent être dans la mesure du possible préservés ; ceux d'entre eux dont la suppression s'avère nécessaire, doivent faire l'objet de mesures compensatoires.

Plantations d'alignement le long des voies de circulation à créer : les voies ayant une emprise supérieure à 12 mètres doivent être plantées sur un des côtés de la chaussée minimum. Le nombre et la variété des arbres et plantations sont déterminés en accord avec la commune.

Plantations sur les aires de stationnement : Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements en enfilade et pour six emplacements en opposition. Cette disposition ne concerne pas les parkings couverts ou réalisés sur dalle, étant précisé que dans ce dernier cas, la dalle supérieure doit néanmoins être végétalisée par des arbres ou arbustes en bacs et des plantes grimpances, et (ou) tapissantes.

Espaces libres et espaces verts à créer : 15 % (QUINZE POUR CENT) au moins de la surface de l'unité foncière doivent être traités en jardin planté en pleine terre et comporter au moins un arbre de haute tige par 100 m² (CENT METRES CARRÉS) de terrain aménagé en espace vert, excepté dans les cas de rez-de-chaussée affectés en majorité à des activités commerciales ou de services ou à des équipements collectifs. Toutefois, ce pourcentage pourra être réduit pour tenir compte de la situation du terrain au regard des espaces libres et plantés alentours dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ou d'une opération concernant un ensemble d'îlots, pour les services et équipements d'intérêt général ou collectif.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

UB-14.1- Coefficient d'occupation des sols :

Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone est fixé à 1 (UN). Pour les bâtiments à autres usages que l'habitation, il est égal à 1,5

UB-14.2- Limitation des droits à bâtir sur les terrains issus de détachements :

Pour les constructions à édifier dans une zone où un coefficient d'occupation du sol (COS) est déterminé, et sur un terrain issu d'un détachement de parcelle depuis moins de dix ans, **il ne peut être construit que dans la limite des droits (COS) qui n'ont pas été déjà utilisés** par les constructions existantes sur le terrain d'origine (avant détachement de la parcelle d'implantation de la nouvelle construction).

En conséquence, le terrain détaché depuis moins de 10 ans ne pourra être construit, qu'à hauteur de la surface de plancher (SURFACE DE PLANCHER) résiduelle calculée sur le terrain d'origine.

Cette disposition s'applique quelque soit la nature de la construction, pour laquelle est déterminé un COS dans l'article 14 de la zone, y compris les extensions de constructions.

Pour le calcul de ces droits à construire résiduels en fonction du COS applicable au terrain d'origine, se conformer aux dispositions de l'article L 123-1-11 du Code de l'urbanisme, en vigueur à la date d'approbation du présent PLU.