



P.L.U.

PLAN LOCAL D'URBANISME

Département des Bouches du Rhône

Ville de Port de Bouc

MODIFICATION N°1

- REVISION PRESCRITE PAR LE
CONSEIL MUNICIPAL:
le 10 Septembre 1999
- PROJET ARRETE PAR LE
CONSEIL MUNICIPAL :
le 26 Juin 2012
- PLU APPROUVE
le : 25 Juin 2013
- MODIFICATION N° 1
APPROUVEE PAR
LE CONSEIL MUNICIPAL:
le 17 Novembre 2016

REGLEMENT PLU

4 -1



VILLE DE PORT DE BOUC
Service Aménagement
Hôtel de ville
Cours Landrивon
13110 Port de Bouc

SOMMAIRE

TITRE I : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	5
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	
ZONE UA : AGGLOMERATION TRES DENSE – CENTRE VILLE	7
ZONE UA : AGGLOMERATION TRES DENSE – CENTRE VILLE	8
ARTICLE UA-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES	8
ARTICLE UA-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES	9
ARTICLE UA-3 : DESSERTE ET ACCÈS.....	9
ARTICLE UA-4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX	10
ARTICLE UA-5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS	11
ARTICLE UA-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES	11
ARTICLE UA-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	11
ARTICLE UA-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ	12
ARTICLE UA-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	12
ARTICLE UA-10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.....	12
ARTICLE UA-11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMÉNAGEMENT DES ABORDS	13
ARTICLE UA-12 : STATIONNEMENT	15
ARTICLE UA-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	16
ARTICLE UA-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.....	17
ZONE UB : QUARTIERS D'HABITAT COLLECTIF	18
ARTICLE UB-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES	18
ARTICLE UB-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES	19
ARTICLE UB-3 : DESSERTE ET ACCÈS.....	19
ARTICLE UB-4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX	19
ARTICLE UB-5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS	20
ARTICLE UB-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES	20
ARTICLE UB-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	21
ARTICLE UB-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ	22
ARTICLE UB-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	22
ARTICLE UB-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.....	22
ARTICLE UB-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMÉNAGEMENT DES ABORDS	23
ARTICLE UB-12 : STATIONNEMENT.....	24
ARTICLE UB-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	26
ARTICLE UB-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.....	26
ZONE UC : QUARTIERS D'HABITAT RÉSIDENTIEL DENSE.....	27
ARTICLE UC-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES	27
ARTICLE UC-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES	28
ARTICLE UC-3 : DESSERTE ET ACCÈS.....	28
ARTICLE UC-4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX	29
ARTICLE UC-5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS	30
ARTICLE UC-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES	30
ARTICLE UC-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	30
ARTICLE UC-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ	31
ARTICLE UC-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	31
ARTICLE UC-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.....	31
ARTICLE UC-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMÉNAGEMENT DES ABORDS	31
ARTICLE UC-12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE	

STATIONNEMENT	33
ARTICLE UC-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	34
ARTICLE UC-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.....	34
ZONE UD : QUARTIERS D'HABITAT RÉSIDENTIEL	36
ARTICLE UD-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES	36
ARTICLE UD-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES	37
ARTICLE UD-3 : DESSERTE ET ACCÈS.....	37
ARTICLE UD-4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX	37
ARTICLE UD-5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS	38
ARTICLE UD-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES	38
ARTICLE UD-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.....	39
ARTICLE UD-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ	40
ARTICLE UD-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	40
ARTICLE UD-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.....	40
ARTICLE UD-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMÉNAGEMENT DES ABORDS	40
ARTICLE UD-12 OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	42
ARTICLE UD-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	43
ARTICLE UD-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.....	43
ZONE UE : ZONES À VOCATION D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES.....	45
ARTICLE UE-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES.....	45
ARTICLE UE-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES	47
ARTICLE UE-3 : DESSERTE ET ACCÈS	47
ARTICLE UE-4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.....	48
ARTICLE UE-5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS.....	49
ARTICLE UE-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES	49
ARTICLE UE-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.....	49
ARTICLE UE-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ	49
ARTICLE UE-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	49
ARTICLE UE-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	50
ARTICLE UE-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS	50
ARTICLE UE-12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	51
ARTICLE UE-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	52
ARTICLE UE-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.....	52
ZONE UT : ZONE URBAINE DE DÉVELOPPEMENT TOURISTIQUE	53
SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	53
ARTICLE UT-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES.....	53
ARTICLE UT-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES	54
SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	54
ARTICLE UT-3 : DESSERTE ET ACCÈS	54
ARTICLE UT-4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.....	55
ARTICLE UT-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS	55
ARTICLE UT-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES	56
ARTICLE UT-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.....	56
ARTICLE UT-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ	56
ARTICLE UT-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	57
ARTICLE UT-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	57
ARTICLE UT-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS	57
ARTICLE UT-12 : STATIONNEMENT.....	58
ARTICLE UT-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	59

SECTION III – POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL	60
ARTICLE UT-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS	60
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	61
ZONE AU : ZONE A URBANISER NON REGLEMENTEE	62
SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	62
ARTICLE AU-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES	62
ARTICLE AU-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES	62
SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	63
ARTICLE AU-3 : DESSERTE ET ACCÈS	63
ARTICLE AU-4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX	63
ARTICLE AU-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS	64
ARTICLE AU-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES	64
ARTICLE AU-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	65
ARTICLE AU-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ	65
ARTICLE AU-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	65
ARTICLE AU-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	65
ARTICLE AU-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS	66
ARTICLE AU-12 : STATIONNEMENT	66
ARTICLE AU-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	66
SECTION III – POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL	66
ARTICLE AU-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS	66
ZONE AUH : ZONE A URBANISER REGLEMENTEE Vocation générale de la zone : Urbanisation future dédiée à l'habitat	67
ARTICLE AUH-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES	67
ARTICLE AUH-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES	68
ARTICLE AUH-3 : DESSERTE ET ACCÈS	68
ARTICLE AUH-4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX	69
ARTICLE AUH-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS	69
ARTICLE AUH-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES	70
ARTICLE AUH-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	70
ARTICLE AUH-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ	71
ARTICLE AUH-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	71
ARTICLE AUH-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	71
ARTICLE AUH-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMÉNAGEMENT DES ABORDS	71
ARTICLE AUH-12 OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	72
ARTICLE AUH-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	73
ARTICLE AUH-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS	74
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	75
ZONE A : ZONE AGRICOLE	76
SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	76
ARTICLE A-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES	76
ARTICLE A-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES	77
ARTICLE A-3 : DESSERTE ET ACCÈS	78
ARTICLE A-4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX	78
ARTICLE A-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS	79
ARTICLE A6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES	80
ARTICLE A-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	80
ARTICLE A-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ	80
ARTICLE A-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	81

ARTICLE A-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	81
ARTICLE A-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMÉNAGEMENT DES ABORDS	81
ARTICLE A-12 - STATIONNEMENT	82
ARTICLE A-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	82
ARTICLE A-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS	82
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	83
ZONE N : ZONE NATURELLE.....	84
ARTICLE N-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES	84
ARTICLE N-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES	85
ARTICLE N-3 : DESSERTE ET ACCÈS	86
ARTICLE N-4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX	86
ARTICLE N-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS	88
ARTICLE N-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES	88
ARTICLE N-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES ..	88
ARTICLE N-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ	88
ARTICLE N-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	88
ARTICLE N-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	88
ARTICLE N-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMÉNAGEMENT DES ABORDS	89
ARTICLE N12 - STATIONNEMENT	90
ARTICLE N13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	90
ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.....	90

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
<i>UA1</i>	<i>Centre historique</i>
UB	Quartiers d'habitat collectif
UC	Quartiers d'habitat résidentiel dense
UD	Quartiers d'habitat résidentiel
<i>UD1</i>	<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
<i>UE1</i>	<i>La Grand Colle : activités industrielles et artisanales</i>
<i>UE2</i>	<i>Zone d'activités intercommunale le long de la RN568 : activités commerciales, artisanales et tertiaires</i>
<i>UE3</i>	<i>Zone commerciale : activités commerciales et tertiaires</i>
<i>UE4</i>	<i>Zone du Chenal de Caronte : activités artisanales et tertiaires</i>
<i>UE5</i>	<i>Zone du Chenal de Caronte : activités industrielles non polluantes, artisanales et tertiaires</i>
UT	Zone à vocation touristique
<i>UT1</i>	<i>Zones d'hébergement léger (camping-caravanage)</i>
<i>UT2</i>	<i>Zone de développement touristique</i>
<i>UT2a</i>	<i>Secteur de Bottai Sud</i>
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
<i>A1</i>	<i>Zone agricole stricte</i>
N	Zone naturelle
<i>NH</i>	<i>Zone naturelle habitée déjà urbanisée</i>
<i>NE</i>	<i>Zone naturelle d'équipements</i>
<i>NL</i>	<i>Zone naturelle identifiée au titre des articles L146-6 et R146-1 du Code de l'urbanisme</i>
<i>NT</i>	<i>Zone naturelle touristique</i>

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA : AGGLOMERATION TRES DENSE – CENTRE VILLE

Il s'agit d'une zone de centre-ville située au Sud-est du territoire communal en bord de mer qui correspond aux secteurs historiques d'implantation urbaine (Combattants, Turenne-Albert Rey, Ouest République, Cours Landrивon, secteur des anciens chantiers navals...) objets d'une reconquête urbaine autour du port, sur la presqu'île de la Lèque et le quai de la Liberté. La zone UA se caractérise en premier lieu par une diversité urbaine, où cohabitent un habitat dense et diversifié composé de maisons de ville, de petits et grands collectifs dont la morphologie est diversifiée, d'activités économiques, d'équipements publics (hôtel de ville, théâtre...)

Le tissu urbain qui s'est composé au fil des siècles s'oppose souvent aux opérations des trente dernières années, tant au niveau de la dimension que de la forme ; il alterne une trame urbaine organisée sur des parcelles de petite taille organisé en îlots entièrement bâtis mais aussi de grandes opérations de collectifs, ce tissu présente le plus souvent une continuité des façades sur rue.

La zone UA comprend un secteur UA1 correspondant au quartier historique de Port de Bouc.

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

ARTICLE UA-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

UA-1.1- Sont interdits :

- 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 UA-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 H.L.L.¹ ;
- Les ouvertures de carrières ;
- L'aménagement de terrains en vue de camping, de stationnement isolé de caravanes, et de P.R.L.²

UA-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).

¹ Habitats Légers de Loisirs

² Parcs Résidentiels de Loisirs

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 (PPRN) 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 UA-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

UA-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 des éléments identifiés. Ces dispositions sont applicables aux constructions nouvelles implantées sur une unité foncière 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.

UA-2.2- Equipement 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 UA-3 : DESSERTE ET ACCÈS

UA-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.

UA-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 UA-4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

UA-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.

UA-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.

UA-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 de construction 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.

UA-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 UA-5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

NON RÉGLEMENTÉ

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

UA-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.

UA-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.

UA-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 m (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 ou des emprises publiques.

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

UA-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.

UA 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 ;
- Pour les constructions annexes, lorsque leur hauteur totale ne dépasse pas 4 m (QUATRE METRES).

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

UA-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'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de quarante-cinq degrés (45°) au-dessus du plan horizontal.

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

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 0,60 m (ZERO METRE SOIXANTE).

UA-8.2- Constructions et installations publiques ou d'intérêt collectif :

NON RÉGLEMENTÉ

ARTICLE UA-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

NON RÉGLEMENTÉ

ARTICLE UA-10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

UA-10.1- En Zone UA excepté dans le secteur UA1 :

La hauteur des constructions à édifier doit assurer l'harmonie du bâtiment à créer dans l'ordonnancement 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 une hauteur de 12 m (DOUZE METRES) à l'égout du toit (ou acrotère) et une hauteur totale de 15 m (toiture traditionnelle).

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.

UA-10.2- Dans le secteur UA1 :

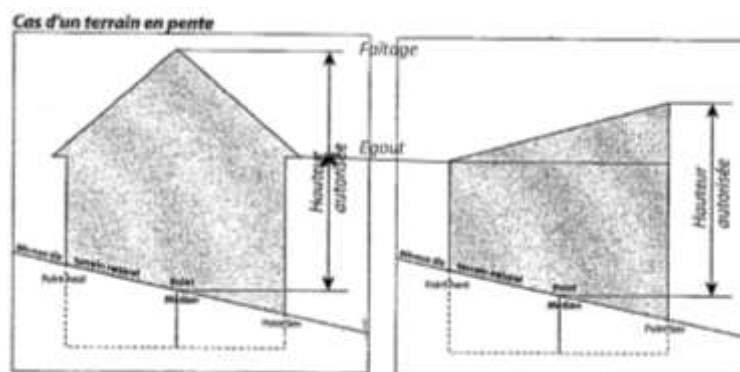
La hauteur est sensiblement égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions immédiatement voisines sans pouvoir excéder une hauteur à l'égout du toit de 12 m (DOUZE METRES). Pour la façade sur voie, cette hauteur à l'égout du toit s'applique en tout point de la façade.

UA-10.3 - Constructions et installations publiques ou d'intérêt collectif :

En outre, pour les constructions et installations publiques ou d'intérêt collectif, la hauteur des constructions publiques ne peut excéder 18 mètres (DIX HUIT METRES) maximum à l'égout du toit.

UA-10.4 – Terrains en pente :

Dans le cas des terrains en pentes, 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 UA-11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMÉNAGEMENT DES ABORDS

UA-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 définies aux autres paragraphes du présent article.

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 peuvent dépasser le plan de toiture de 4 mètres (QUATRE METRES) si leur caractère architectural ou paysager est de nature à favoriser leur intégration sur le bâtiment (fausse cheminée, arbre d'ornement...).

UA-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 de 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.

UA-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.

UA-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 de la couleur. Dans le cas de toiture en pente, celle-ci est 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.

UA-11.5- En Secteur UA1

Les constructions nouvelles ainsi que l'extension ou la surélévation de constructions existantes doivent respecter par leurs formes et les matériaux utilisés, l'harmonie et le caractère traditionnel et historique des constructions avoisinantes :

Façades en Secteur UA1

Les rampants et égouts de toit doivent impérativement se situer côté rue ; l'utilisation de matériaux traditionnels peut-être exigée : enduit "frottassé fin", menuiseries bois, gouttières et chutes en zinc...

Toitures en Secteur UA1

La toiture traditionnelle (recouverte de tuile canal avec une pente comprise entre 25 % (VINGT CINQ POUR CENT) et 33 % (TRENTE TROIS POUR CENT) est à privilégier, sauf lorsque l'architecture du bâtiment existant justifie le recours à un autre type de matériaux ou de pente, et à l'exclusion de tous bardeaux bitumeux quelque soient leur texture ou leur couleur.

UA-11.6- 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.

UA-11.7- 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 convient d'éviter les grandes surfaces d'un seul tenant.

ARTICLE UA-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 et 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 CENT METRE 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 UA-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 être remplacés par des sujets de qualité identique.

Plantations d'alignement : Le long des voies de circulation à créer : les voies ayant une emprise supérieure à 12 mètres (DOUZE METRES) doivent être plantées sur un des côtés de la chaussée minimum ou faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble.

Plantations sur les aires de stationnement : Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 (QUATRE) emplacements en enfilade et pour 6 (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 (ou) des plantes grimpantes, et (ou) tapissantes.

Espaces libres et espaces verts à créer : Excepté en secteur UA1, 20 % (VINGT POUR CENT) au moins de la surface de l'unité foncière doivent être traités en jardin planté ou en espace paysager. 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 UA-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

NON RÉGLEMENTÉ

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 des 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'ordonnancement 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).

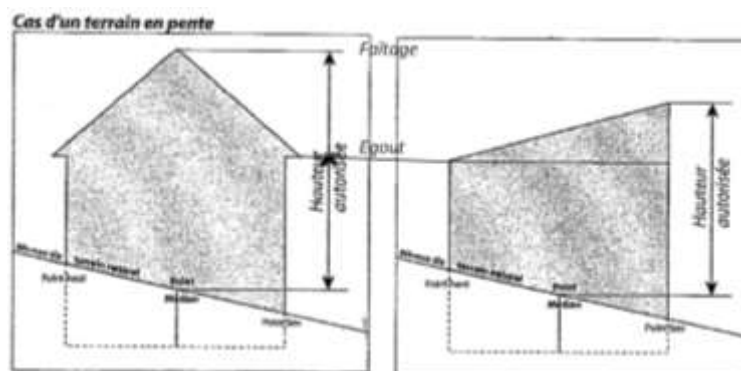
Dans la limite de la hauteur autorisée, lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie, la hauteur doit être telle que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus rapproché de la limite de l'alignement opposé doit être au moins égale à la moitié de la différence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

ZONE UC : QUARTIERS D'HABITAT RÉSIDENTIEL DENSE

Les zones urbaines UC concernent des quartiers à dominante d'habitat individuel répartis sur l'ensemble du territoire communal dans lequel le tissu urbain s'organise de façon continue selon des densités moyennes à fortes. Les constructions s'inscrivent généralement dans un parcellaire de petite taille, la partie libre du terrain étant occupée par des jardins perceptibles depuis les voies et rues environnantes. La zone UC est principalement dédiée à l'habitation ainsi qu'aux établissements et services qui en sont le complément habituel.

Elle comporte dans le secteur des Arcades des emprises soumises à des prescriptions particulières liées à l'aléa inondation par ruissellement périurbain repéré au document graphique (pièce 4.5).

La zone UC comprend un secteur UC1 moins dense.

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

ARTICLE UC-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

UC-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 générant des nuisances pour les habitations riveraines ;
- Les installations classées, à l'exception de celles visées à l'article UC-2.3 ;
- 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 H.L.L. ;
- Les ouvertures de carrières ;
- L'aménagement de terrains en vue de camping, de stationnement isolé de caravanes, et de P.R.L.

UC-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.

- Dans les secteurs soumis au risque « mouvements de terrains » chute de blocs et glissements figurant à l'annexe 6.12, les occupations et les utilisations du sol autorisées sont soumises à des études de stabilité afin d'assurer la mise en sécurité des biens et des personnes.
- Le secteur UC des Arcades soumis à l'aléa inondation par ruissellement repéré au document graphique (pièce 4.5) est inconstructible sur la totalité de la zone inondable (aléa fort, modéré et faible pour l'aléa de référence).

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

UC-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 supportant un de ces éléments du patrimoine.
- Les installations classées ne sont autorisées que sous conditions d'être conformes à la réglementation en vigueur, d'être nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier et de la cité, et de ne pas générer de risque ni de nuisance pour les populations avoisinantes. Il en va de même et sous les mêmes conditions, pour les travaux d'extension ou de transformation d'une installation classée existante à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme ;
- 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.
- Dans le secteur UC des Arcades concerné par le risque hydraulique les constructions sous réserve que le premier plancher des constructions et l'entrée des garages en sous-sol soient à + 50 cm (PLUS CINQUANTE CENTIMETRES) au-dessus du terrain naturel.

UC-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.

UC-2.3- Dispositions applicables en matière de mixité sociale pour le secteur UC des Arcades (article L151-41 du code de l'urbanisme)

Dans le secteur UC des Arcades, tout programme de construction de plus de 20 (VINGT) logements ou de 1 400 m² (MILLE QUATRE CENT METRES CARRES) minimum de surface de plancher, doit comporter au moins 20% (VINGT POUR CENT) de logements locatifs aidés par l'Etat, ce chiffre étant arrondi au nombre entier inférieur.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC-3 : DESSERTE ET ACCÈS

UC-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.

UC-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 UC-4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

UC-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.

UC-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.

UC-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.

UC-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 UC-5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

NON RÉGLEMENTÉ

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

UC-6.1- Implantation par rapport aux voies

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 m (QUATRE METRES) des emprises publiques actuelles ou prévues ou au-delà des marges de recul ou alignements indiqués au plan.

Toutefois, les constructions peuvent être implantées à l'alignement actuel ou prévu des voies et des emprises publiques ou de l'emprise des voies privées :

- . Pour assurer une continuité de volume de la construction projetée avec un immeuble voisin ;
- . Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement naturel ou bâti ;
- . Lorsqu'il s'agit de reconstruire, de surélever ou d'agrandir une construction existante en cohérence avec l'ordonnancement de la rue ;;
- . Lorsqu'à l'alignement et à l'angle des rues, il est nécessaire de créer un aménagement (pan coupé par exemple).

UC-6.2 -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.

UC-6.3- 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 retrait de l'alignement des voies et des emprises publiques.

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

UC-7.1- Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives.

Lorsque les constructions ne sont pas édifiées contre les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus rapproché de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points, sans être inférieure à 3 m (TROIS METRES).

UC-7.2 Implantation des piscines non couvertes ou dont la couverture est inférieure à 1,80 mètre :

NON RÉGLEMENTÉ

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

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, sans que la distance entre 2 bâtiments soit inférieure à 4 mètres (QUATRE METRES).

Pour les parties des bâtiments en vis-à-vis qui ne comportent pas de baies éclairant des pièces habitables, les distances calculées comme ci-dessus peuvent être réduites sans être inférieures à 4 m (QUATRE METRES). 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 0,60 mètre (ZERO METRE SOIXANTE).

ARTICLE UC-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

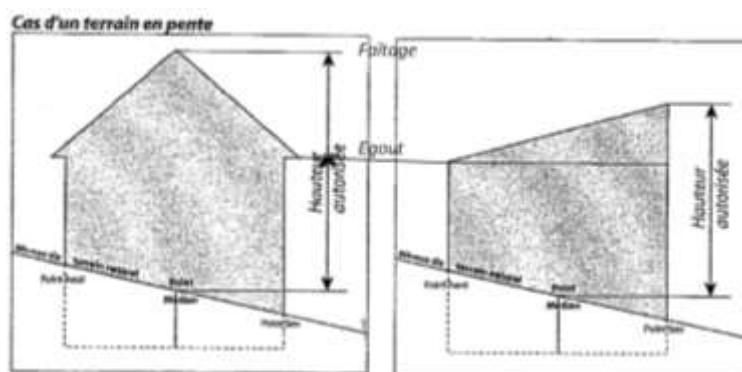
NON RÉGLEMENTÉ

ARTICLE UC-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, avant travaux ne doit pas excéder 11 m (ONZE METRES) à l'égout du toit (ou acrotère) et 13 m (TREIZE METRES) de hauteur totale (toiture traditionnelle).

La hauteur maximale à l'égout du toit des constructions publiques ou d'intérêt collectif ne peut excéder 15 m (QUINZE METRES).

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 faîçage ou l'acrotère suivant les cas selon le principe exposé dans le schéma ci-dessous.



- Dans le secteur UC des Arcades concerné par le risque hydraulique au-delà de la zone inondable inconstructible, il est recommandé que le premier plancher des constructions et l'entrée des garages en sous-sol soient à + 50 cm (PLUS CINQUANTE CENTIMETRES) au-dessus du terrain naturel.

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

UC-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.

UC-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.

Les dispositifs concernant la performance énergétique des bâtiments et la production d'énergies renouvelables doivent prendre en compte l'environnement, la qualité paysagère et la protection de sites.

UC-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.

UC-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 recouvertes 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.

De plus, 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.

UC-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.

UC-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 UC-12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE 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 ;

Dans l'ensemble de la zone UC excepté dans le secteur inconstructible des Arcades soumis au risque inondation :

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 CARRES), 50 % (CINQUANTE POUR CENT) des aires de stationnement affectées aux logements collectifs (deux logements et plus) 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 UC-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 grimpantes, 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 CARRES) de terrain aménagé en espace vert. 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 UC-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

UC-14.1- Dispositions en zone UC excepté dans le secteur UC1:

Dans la zone UC, le COS est fixé :

- à 0,80 (ZERO QUATRE VINGT) pour l'habitat ;
- à 1,20 (UN VINGT) pour les autres constructions.

UC-14.2- Dispositions en secteur UC1 :

Dans le secteur UC1, le COS est fixé :

- à 0,50 (ZERO CINQUANTE) pour l'habitat ;
- à 0,75 (ZERO SOIXANTE QUINZE) pour les autres constructions.

UC-14.3- 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.

ZONE UD : QUARTIERS D'HABITAT RÉSIDENTIEL

Les zones urbaines UD concernent des quartiers à dominante d'habitat individuel répartis sur l'ensemble du territoire communal.

Les constructions s'inscrivent généralement dans un tissu discontinu favorisant l'habitat individuel et dans lequel le parcellaire de taille moyenne laisse une place importante aux jardins qui sont proportionnellement plus importants qu'ailleurs et participent à la qualité du cadre de vie des quartiers. La faible hauteur des constructions assez bien intégrées au relief, associée à une densité généralement limitée, marque la transition entre les tissus urbains plus denses et les zones naturelles et agricoles. Ces zones sont affectées principalement à l'habitation ainsi qu'aux établissements et services qui en sont le complément habituel.

La zone UD comprend un **secteur UD1** moins dense.

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

ARTICLE UD-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

UD-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 générant des nuisances pour les habitations riveraines ;
- Les installations classées, à l'exception de celles visées à l'article UD-2.3 ;
- 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 résidentiels de loisirs (P.R.L).

UD-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'immeubles 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 autorisées sont soumises aux dispositions figurant à l'annexe 6.1.2.

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

UD-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 des éléments identifiés. Ces dispositions sont applicables aux constructions nouvelles implantées sur une unité foncière supportant un de ces éléments du patrimoine.
- Les installations classées ne sont autorisées que sous conditions d'être conformes à la réglementation en vigueur, d'être nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier et de la cité, et de ne pas générer de risque ni de nuisances pour les populations avoisinantes. Il en va de même et sous les mêmes conditions, pour les travaux d'extension ou de transformation d'une installation classée existante à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme ;
- 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.

UD-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 UD-3 : DESSERTE ET ACCÈS

UD-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.

UD-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.

ARTICLE UD-4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

UD-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.

UD-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.

UD-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.

UD-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 UD-5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

NON RÉGLEMENTÉ

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

UD-6.1- Implantation par rapport aux voies

Sauf indication contraire mentionnée au document graphique, les constructions doivent être implantées à une distance de 4 m (QUATRE METRES) minimum à compter de l'alignement des voies publiques.

Toutefois, les constructions suivantes peuvent exceptionnellement s'implanter dans la bande des 4 m (QUATRE METRES) à compter de l'alignement des voies et des emprises publiques, sous réserve de certaines conditions :

- Pour les garages, en raison d'impossibilités techniques (topographiques...) importantes, pour tenir compte des constructions existantes ou pour des motifs urbanistiques ;
- Pour les aménagements extérieurs s'ils permettent l'accès aux constructions pour les personnes à mobilité réduite et l'accès aux constructions situées en zones inondables ;
- Pour les constructions nécessaires aux services d'intérêt collectif, en cas de contraintes techniques ou fonctionnelles.

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

UD-6.2 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.

UD-6.3- 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 retrait de l'alignement des voies et des emprises publiques.

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

UD-7.1- Toute construction doit être implantée à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus rapproché de la limite séparative au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points, sans être inférieure à 3 m (TROIS METRES).

UD-7.2- Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives latérales dans les cas suivants :

- En cas d'adossé à un bâtiment mitoyen dont la hauteur et la longueur sont au moins égales à celles du bâtiment projeté, celui-ci respectant les autres règles de la zone ;
- 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 et n'engendre pas, avec le reste des constructions réalisées sur cette limite, une longueur de plus de 10 m (DIX METRES).

UD-7.3 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) des limites séparatives.

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

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, sans que la distance entre 2 bâtiments soit inférieure à 4m (QUATRE METRES).

Pour les parties des bâtiments en vis-à-vis qui ne comportent pas de baies éclairant des pièces habitables, les distances calculées comme ci-dessus peuvent être réduites sans être inférieures à 4m (QUATRE METRES). 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).

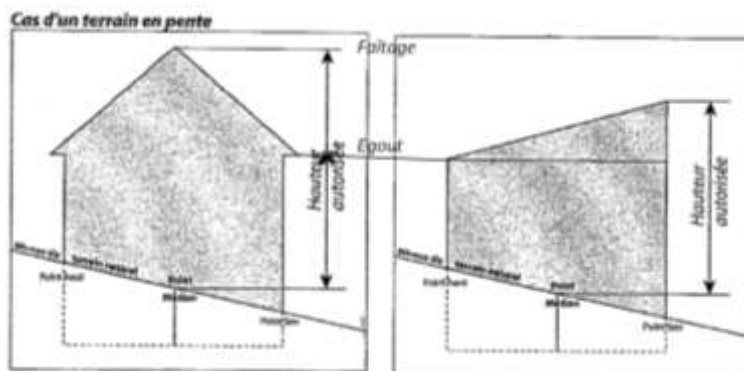
ARTICLE UD-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

NON RÉGLEMENTÉ

ARTICLE UD-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, ne doit pas excéder 7 m (SEPT METRES) à l'égout du toit (ou acrotère) et 9 m (NEUF METRES) de hauteur totale (toiture traditionnelle).

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 faîçage ou l'acrotère suivant les cas selon le principe exposé dans le schéma ci-dessous.



Toutefois, pour les constructions édifiées contre les limites séparatives, 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.

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

UD-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.

UD-11.2. Installations et ouvrages nécessaires à la prise en compte des 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.

Les dispositifs concernant la performance énergétique des bâtiments et la production d'énergies renouvelables doivent prendre en compte l'environnement, la qualité paysagère et la protection de sites.

UD-11.2- 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.

UD-11.3- 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 toiture 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,... à l'exclusion de tous bardeaux bitumeux quelque soient leur texture ou leur couleur.

UD-11.4- 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.

UD-11.5- 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 une large part à l'ornementation (arbres, jardinières, mobilier de repos) et à tous aménagements pouvant constituer des éléments de rupture. Il conviendra d'éviter les grandes surfaces d'un seul tenant et d'intégrer la problématique du ruissellement dans la composition d'ensemble.

ARTICLE UD-12 OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE 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 UD-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 dans la mesure du possible être 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 grimpantes, et (ou) tapissantes.

Espaces libres et espaces verts à créer : en UD 20 % (VINGT POUR CENT) et en UD1 30% (TRENTE 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 CARRES) de terrain aménagé en espace vert. 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 UD-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

UD-14.1- Dispositions générales en Secteur UD excepté dans le secteur UD1:

Dans la zone UD, le COS est fixé à :

- 0,40 (ZERO QUARANTE) pour l'habitat;
- 0,60 (ZERO SOIXANTE) pour les autres constructions.

UD-14.2- Dispositions en secteur UD1 :

Dans le secteur UD1 le COS est fixé à :

- 0,30 (ZERO TRENTE) pour l'habitat;
- 0,60 (ZERO SOIXANTE) pour les autres constructions.

UD-14.3- 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.

ZONE UE : ZONES À VOCATION D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

Les zones UE sont des zones urbanisées dédiées aux activités économiques: industrielles, artisanales, commerciales, de bureaux et de services ainsi qu'aux activités maritimes et de plaisance. Ces activités économiques se situent à la Grand'Colle, le long de la RN568, à Saint Jean, le long du chenal de Caronte (reconquête de friches industrielles).

Ces zones d'activités s'inscrivent dans un processus de réorganisation, de requalification et de redéploiement de l'activité économique dans un contexte communal et intercommunal.

La zone Nord chenal de Caronte (UE4, UE6) est concernée par une orientation d'aménagement.

La zone UE comprend cinq secteurs :

• **Le secteur UE1 :**

Ce secteur, qui correspond à la zone d'activités économiques de La Grand'Colle, est principalement affecté aux activités industrielles non polluantes et artisanales.

• **Le secteur UE2 :**

Ce secteur, qui correspond à la zone d'activités économiques intercommunale le long de la RN 568, futur boulevard urbain, est principalement affecté aux activités commerciales, artisanales et aux services.

• **Le secteur UE3 :**

Ce secteur, qui correspond à la zone d'activités de Saint Jean, est principalement affecté aux activités commerciales et aux services.

• **Le secteur UE4 :**

Ce secteur, qui correspond à la partie la plus au Nord de la zone d'activités économiques du Chenal de Caronte, est principalement affecté aux activités économiques artisanales et tertiaires non polluantes.

• **Le secteur UE5 :**

Ce secteur, qui correspond à la partie la plus au Sud de la zone d'activités économiques du Chenal de Caronte, est principalement affecté aux activités économiques non polluantes liées au maritime.

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

ARTICLE UE-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

UE-1.1- Sont interdites en Zone UE :

- Les constructions destinées à l'habitation à l'exception des logements de fonctions et gardiennage visés à l'article UE-2.1 ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- L'aménagement de terrains en vue de camping ou de stationnement isolé de caravanes, et de P.R.L. ;
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de véhicules désaffectés et de déchets non directement liés à une activité, de quelque nature qu'elle soit ;
- Les constructions à caractère précaire quelle que soit la nature et la destination, ainsi que les H.L.L. ;
- L'ouverture de carrières.

UE-1.2- Sont de plus interdites en Secteur UE1 :

- . Les constructions destinées au commerce.
- . Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier.

UE-1.3- Sont de plus interdites en Secteur UE2 :

- . Les constructions destinées à l'industrie.

UE-1.4- Sont de plus interdites en Secteur UE3 :

- . Les constructions destinées à l'industrie.
- . Les constructions destinées à l'artisanat.

UE-1.5- Sont de plus interdites en Secteur UE4 :

- . Les constructions destinées au commerce ;
- . Les constructions destinées à l'industrie.

UE-1.6- Sont de plus interdites en Secteur UE5 :

- . Toutes constructions ou équipements, quelque en soit l'usage ou la destination lorsqu'ils ne sont pas directement liés aux activités maritimes et portuaires ;
- . Les constructions destinées au commerce qui ne sont pas directement liés aux activités maritimes et portuaires.

UE-1.7- 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'immeubles 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 UE-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

UE-2.1- Sont autorisés sous conditions :

- . Les constructions à usage d'habitation à condition :
 - que leur présence soit indispensable pour assurer le fonctionnement et la surveillance des établissements de la zone ;
 - d'être destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le bon fonctionnement des établissements et la surveillance des installations de la zone ;
 - que leur surface n'excède pas 80 m² (QUATRE VINGT METRES CARRES) de surface de plancher et qu'elles soient intégrées dans le volume de la construction.
- . 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 l'observation de prescriptions spéciales, si ces occupations ou utilisations sont de nature à 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 supportant un de ces éléments du patrimoine.
- . Les installations classées à condition :
 - qu'elles soient justifiées par le fonctionnement urbain, liées aux besoins des activités de la zone, et qu'elles n'entraînent pas de nuisances quotidiennes pour le voisinage (bruits, odeurs, trafics de véhicules...) ;
 - qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant, notamment par leur volume et leur aspect extérieur.
- . L'extension des installations classées à condition :
 - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation du risque ou de la nuisance ;
 - que les installations nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

UE-2.4- 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 UE-3 : DESSERTE ET ACCÈS

UE-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.

UE-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 UE-4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

UE-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.

UE-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.

UE-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.

UE-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 UE-5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

NON RÉGLEMENTÉ

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

UE-6.2- Implantation par rapport aux voies:

Sauf indication contraire mentionnée au plan, les constructions doivent être implantées à une distance de 5 m (CINQ METRES) minimum à compter de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des autres voies, existantes ou projetées.

Toutefois pour des raisons techniques ou fonctionnelles des implantations différentes peuvent être admises pour les installations et les constructions de moins 50 m² (CINQUANTE METRES CARRES) autres que l'habitat nécessaire à la surveillance et au gardiennage des activités.

UE-6.4- 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 à moins de 5m (CINQ METRES) des voies et emprises publiques.

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

UE7.1. Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur, calculée en tous points de cette construction, sans jamais être inférieure à 5 m (CINQ METRES).

UE.7.2. Les constructions peuvent être édifiées sur une limite séparative dans le cas suivant :

- . Lorsqu'il est nécessaire de réaliser une unité architecturale avec un bâtiment existant ;
- . Pour la réalisation d'ouvrages techniques publics (transformateurs, station de relevage...) si leurs caractéristiques techniques l'imposent ;
- . Dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments d'activités existants ;
- . Pour les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif en cas de contraintes techniques ou fonctionnelles

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

Dans tous les cas, les constructions non contiguës implantées en vis-à-vis sur une même unité foncière, doivent l'être de telle sorte que soit aménagé entre elles un espace suffisant pour permettre l'entretien des marges d'isolement et des constructions elles-mêmes, et s'il y a lieu, le passage et le bon fonctionnement des moyens de lutte contre l'incendie et autres moyens de secours ou d'urgence ainsi que de bonnes conditions d'éclairage.

ARTICLE UE-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

UE-9.1- Dispositions générales en zone UE :

L'emprise au sol totale des constructions existantes ou (et) projetées ne peut excéder 60 % (SOIXANTE POUR CENT) de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE UE-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

UE-10.1- Hauteur en Zone UE :

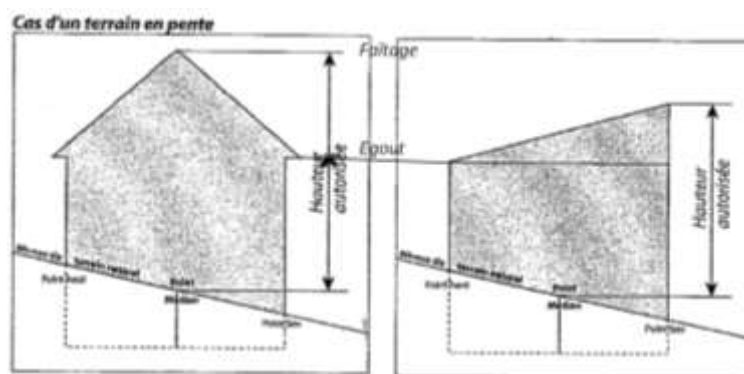
La hauteur maximale des constructions à l'égout du toit ne peut excéder 15 m (QUINZE METRES). Toutefois, pour les éléments de superstructures techniques (silos, cuves de stockage, portiques, installations de levage,...) nécessaires à l'activité des hauteurs supérieures peuvent être admises.

UE-10.2- Constructions et installations des services publics :

La hauteur maximale des constructions et installations des services publics ou d'intérêt collectif est de 15 m (QUINZE METRES) maximum à l'égout du toit.

UE-10.3- 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 faîçage ou l'acrotère suivant les cas selon le principe exposé dans le schéma ci-dessous.



ARTICLE UE-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

UE-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.

UE-11.2. Installations et ouvrages nécessaires à la prise en compte des 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 s'intégrer à l'architecture des constructions et figurer obligatoirement

Les dispositifs concernant la performance énergétique des bâtiments et la production d'énergies renouvelables doivent prendre en compte l'environnement, la qualité paysagère et la protection de sites.

UE-11.3- 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.

Une attention particulière doit être portée à la qualité architecturale du projet eu égard à la proximité des habitations riveraines. Les constructions et l'ensemble des installations doivent présenter un aspect architectural et paysager satisfaisant ainsi qu'une cohérence d'aspect (matériaux compatibles entre eux et en harmonie avec le paysage et le site).

UE-11.4- 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 admises sous réserve qu'elles soient construites en un matériau unique et qu'elles s'intègrent à l'architecture environnante.

UE-11.5 Aires de Stationnement et de Stockage :

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

Il conviendra de rechercher tout aménagement capable d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et du stockage et d'éviter les grandes surfaces d'un seul tenant. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'ornementation (arbres, jardinières, mobilier de repos et tout ornement pouvant constituer des éléments de rupture).

Tout projet doit comporter une présentation des aménagements envisagés.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet.

Le nombre de places de stationnement ne doit pas être inférieur à :

Habitat : 2 (DEUX) places de stationnement par logement ;

Artisanat, bureaux, commerces et services : 1 (UNE) place de stationnement par tranche de 40 m² (QUARANTE METRES CARRES) entamée de surface de plancher ou une surface affectée au stationnement au moins égale 60 % (SOIXANTE METRES CARRES) de surface de plancher;

Industrie : 1 (UNE) place de stationnement par 80 m² (QUATRE VINGTS METRES CARRES) entamée de surface de plancher ;

Hôtels : 1 (UNE) place de stationnement par chambre ;

Restaurants, bars, salles de jeux : une place de stationnement pour 15 mètres carrés de surface de plancher affectée à l'accueil du public.

Enfin, il est exigé pour le stationnement des 2 (DEUX) roues :

- Pour les constructions neuves de bureaux, de services et d'équipements collectifs, un emplacement égal à 4 m² (QUATRE METRES CARRES) 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 100m² (CENT METRES CARRES) de surface de plancher.

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.

ARTICLE UE-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 dans la mesure du possible être 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 grimpantes, 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 de terrain aménagé en espace vert.

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 UE-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

NON RÉGLEMENTÉ

ZONE UT : ZONE URBAINE DE DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE

Les zones urbaines UT englobent des territoires déjà urbanisés, situées au Sud du territoire communal, sur le littoral Méditerranéen généralement caractérisées par un bâti peu dense, de faible hauteur et bien intégré au relief.

Dans ces quartiers coexistent des formes multiples et diversifiées d'hébergement de loisirs combinant campings, résidences de tourisme et résidences secondaires, ainsi que des activités touristiques et balnéaires traditionnelles, hôtels, restaurants, commerces, clubs de loisirs, et aussi des équipements publics à caractère sanitaire ou de sécurité publique.

Les zones UT sont principalement dédiées aux activités touristiques et de loisirs sous toutes leurs formes et aux activités commerciales ou de services qui leurs sont liées.

La Zone UT est divisée en 2 secteurs, lesquels comportent chacun un sous-secteur :

- **Un secteur UT1** spécialement destinée à l'hébergement léger camping et caravanage ;
- **Un secteur UT2** à destination d'hébergement hôtelier, résidence de tourisme ou d'équipement de loisirs pouvant être accompagnés de commerces ;
 - **Un sous-secteur UT2a** situé à Bottaï,

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

ARTICLE UT-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

UT-1.1 - Sont interdites dans l'ensemble de la zone UT :

- Tout type de constructions, installations, aménagements et travaux, à l'exception de ceux relevant du caractère et de la vocation du secteur non mentionnés à l'article UT-2.

UT-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'immeubles 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 UT-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

UT-2.1- Sont autorisés sous conditions dans tous les secteurs :

- . Les constructions à usage d'habitation dont la présence est indispensable pour le fonctionnement et la surveillance des établissements et des services qui sont directement liés à l'activité principale, dans la limite d'une surface de plancher maximale de 70 m² (SOIXANTE DIX METRES CARRES) ;

UT-2.2- Sont autorisés sous conditions dans le secteur UT1 :

- . Les terrains de camping-caravanage à condition d'être conforme aux dispositions de l'article A111-7 du Code de l'urbanisme ;
- . Les Parcs Résidentiels de Loisirs (P.P.R.L) à condition d'être conforme aux dispositions de l'article A111-9 du Code de l'urbanisme ;
- . Les aires et parcs de stationnement de véhicules.

UT-2.3- Sont autorisés sous conditions dans le secteur UT2 :

- . Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- . Les constructions à usage de commerces ou de services liés aux activités balnéaires, de loisirs et de tourisme,
- . Les installations classées nécessaires aux besoins de l'activité de tourisme et de loisirs existantes ;
- . Les constructions à usage de sports et loisirs ;
- . Les aires de jeux et de détente ouvertes au public;
- . Les aires et parcs de stationnement de véhicules.

UT-2.4- Equipements publics ou d'intérêt collectif :

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

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UT-3 : DESSERTE ET ACCÈS

UT-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.

UT-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.

ARTICLE UT-4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

UT-4.1- Eau potable :

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

En cas de réalisation d'un réseau public d'eau potable, le raccordement à celui-ci des constructions et locaux est obligatoire.

UT-4.2- Assainissement des eaux usées :

Toute construction 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.

UT-4.3- Eaux pluviales :

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 le libre 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.

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer, de stocker ou d'infiltrer l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux.

UT-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.

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

ARTICLE UT-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

NON RÉGLEMENTÉ

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

UT-6.1- Implantation par rapport aux voies :

Sauf indication contraire mentionnée au plan, les constructions doivent être implantées à une distance de 4 m (QUATRE METRES) minimum à compter de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des autres voies, existantes ou projetées.

UT-6.2- Implantation des piscines non couvertes ou dont la couverture est inférieure à 1,80 mètre :

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

UT-6.3- Implantation des bâtiments et équipements et installations publics ou d'intérêt collectif :

Toutefois, pour des raisons techniques ou fonctionnelles les bâtiments et équipements publics ou collectifs peuvent être construits à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées ou en un retrait de la voie ou de l'emprise publique.

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

UT-7.1- Toute construction doit être implantée à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus rapproché de la limite séparative au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points, sans être inférieure à 3 m (TROIS METRES).

UT-7.2- Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives latérales dans les cas suivants :

- En cas d'adossement à un bâtiment mitoyen dont la hauteur et la longueur sont au moins égales à celles du bâtiment projeté, celui-ci respectant les autres règles de la zone ;
- Lorsque les propriétaires voisins édifient dans le même temps des bâtiments jointifs présentant une unité architecturale ;
- Lorsque dans la bande des 3 m (TROIS METRES) comptée à partir de la limite parcellaire, la construction ne dépasse pas 4 m (QUATRE METRES) de hauteur totale et n'engendre pas, avec le reste des constructions réalisées sur cette limite, une longueur de plus de 10 m (DIX METRES).

Elles peuvent être réalisées dans la bande des 3 m (TROIS METRES) comptée à partir de la limite parcellaire pour les aménagements extérieurs permettant l'accès aux constructions pour les personnes à mobilité réduite ou, l'accès aux constructions situées en zone inondable. Il en est de même pour les constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif, en cas de contraintes techniques ou fonctionnelles.

UT-7.3 Implantation des piscines non couvertes ou dont la couverture est inférieure à 1,80 mètre :

NON RÉGLEMENTÉ

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

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.

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

ARTICLE UT-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

NON RÉGLEMENTÉ

ARTICLE UT-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

UT-10.1- Pour le secteur UT1 :

La hauteur maximale des unités d'hébergement ne peut excéder 3 m (TROIS METRES) de hauteur totale ; cependant pour les équipements collectifs cette hauteur pourra être portée à 6 m (SIX METRES) maximum de hauteur totale sous réserve d'une intégration architecturale et paysagère.

UT-10.2- Pour le secteur UT2, excepté dans le sous secteur UT2a :

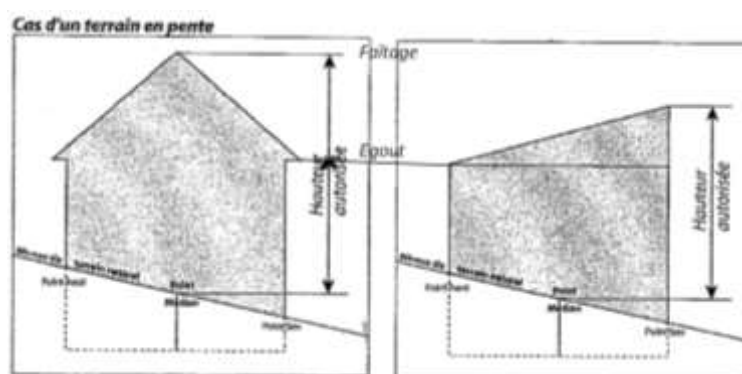
La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 15 m (QUINZE METRES) de hauteur totale.

UT-10.3- Dans le sous secteur UT2a :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 m (SEPT METRES) à l'égout du toit (ou acrotère) et 9 m (NEUF METRES) de hauteur totale (toiture traditionnelle).

UT-10.4- 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 UT-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

UT-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.

UT-11.2- Installations et ouvrages nécessaires à la prise en compte des 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.

Les dispositifs concernant la performance énergétique des bâtiments et la production d'énergies renouvelables doivent prendre en compte l'environnement, la qualité paysagère et la protection de sites.

UT-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. Les éléments de construction en bois ou en présentant l'aspect doivent s'intégrer au paysage balnéaire méditerranéen.

UT-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 toiture 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.

UT-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.

UT-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 une large part à l'ornementation (arbres, jardinières, mobilier de repos) et à tous aménagements pouvant constituer des éléments de rupture. Il conviendra d'éviter les grandes surfaces d'un seul tenant et d'intégrer la problématique du ruissellement dans la composition d'ensemble.

ARTICLE UT-12 : STATIONNEMENT

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 ;

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.

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 UT-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 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 de 12 mètres au moins, 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 non couvertes : Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements de véhicule.

Espaces libres et espaces verts à créer :

Dans l'ensemble de la zone UT excepté dans le secteur UT2a : au moins 30 % (TRENTE POUR CENT) de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts en pleine terre et comporter au moins un arbre de haute tige par 100 m² (CENT METRES CARRES) de terrain aménagé en espace vert.

Dans le secteur UT2a : au moins 50 % (CINQUANTE POUR CENT) de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts en pleine terre et comporter au moins un arbre de haute tige par 100 m² (CENT METRES CARRES) de terrain aménagé en espace vert. 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.

Constructions à usage d'activité jouxtant les zones d'habitat, un traitement paysager spécifique (talutage, haies, plantations,...) pourra être exigé pour les projets de constructions à usage d'activité jouxtant les zones d'habitat afin de permettre une bonne intégration des constructions dans leur environnement.

SECTION III – POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UT-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

UT-14.1- Dispositions particulières en Secteur UT1 :

- . Dans le secteur UT1, le COS est fixé à 0,15 (ZERO QUINZE).

UT-14.2- Dispositions particulières en Secteur UT2 :

- . Dans l'ensemble du secteur UT2, le COS est fixé à 0,25 (ZERO VINGT CINQ).

UT-14.3- 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.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE AU : ZONE A URBANISER NON REGLEMENTEE

La zone AU est une zone d'urbanisation future stricte, non réglementée, pour laquelle une vocation d'habitat a déjà été définie.

Les voies publiques et les réseaux existants à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, son urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du P.L.U.

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

ARTICLE AU-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

AU-1.1 - Sont interdites :

- . Toutes constructions ou activités non mentionnées à l'article AU 2.

AU-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'immeubles 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 AU-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

AU-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 des éléments identifiés.

Ces dispositions sont applicables aux extensions de constructions existantes ou constructions nouvelles autorisées implantées sur une unité foncière supportant un de ces éléments du patrimoine.

- . L'extension des constructions existantes, à condition :
 - qu'il n'y ait pas de changement de destination ni augmentation du nombre de logements ;
 - que la construction initiale ait plus de 50 m² (CINQUANTE METRES CARRES) de surface de plancher et une existence légale ;
 - que l'extension soit inférieure à 50 % (CINQUANTE POUR CENT) de la surface de plancher existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme ;
 - que la surface totale (existant + extension) n'excède pas 150 m² (CENT CINQUANTE METRES CARRES) de surface de plancher.

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

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

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU-3 : DESSERTE ET ACCÈS

AU-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.

AU-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.

ARTICLE AU-4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

AU-4.1- Eau potable :

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

En cas de réalisation d'un réseau public d'eau potable, le raccordement à celui-ci des constructions et locaux est obligatoire.

AU-4.2- Assainissement des eaux usées :

Toute construction 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.

AU-4.3- Eaux pluviales :

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 le libre 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.

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer, de stocker ou d'infiltrer l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux.

AU-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.

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

ARTICLE AU-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

NON RÉGLEMENTÉ

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

AU-6.1- Implantation par rapport aux voies

Sauf indication contraire mentionnée au document graphique, les constructions doivent être implantées à une distance de 4 m (QUATRE METRES) minimum à compter de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des autres voies, existantes ou projetées.

Toutefois, les constructions suivantes peuvent exceptionnellement s'implanter dans la bande des 4 m (QUATRE METRES) à compter de l'alignement des voies et des emprises publiques, sous réserve de certaines conditions :

- Pour les garages, en raison d'impossibilités techniques (topographiques...) importantes, pour tenir compte des constructions existantes ou pour des motifs urbanistiques ;
- Pour les aménagements extérieurs s'ils permettent l'accès aux constructions pour les personnes à mobilité réduite et l'accès aux constructions situées en zones inondables ;
- Pour les constructions nécessaires aux services d'intérêt collectif, en cas de contraintes techniques ou fonctionnelles.

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

AU-6.2 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.

AU-6.3- Implantation des bâtiments et équipements publics ou d'intérêt collectif :

Les bâtiments et équipements publics peuvent pour des raisons techniques ou fonctionnelles être construits à l'alignement des voies publiques ainsi que sur la limite d'emprise des voies ou emprises publiques ou à moins de 4m (QUATRE METRES) de celles-ci.

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

AU-7.1- Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus rapproché de la limite séparative au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points, sans être inférieure à 3 m (TROIS METRES).

AU-7.2- Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives latérales dans les cas suivants :

- En cas d'adossement à un bâtiment mitoyen dont la hauteur et la longueur sont au moins égales à celles du bâtiment projeté, celui-ci respectant les autres règles de la zone ;
- 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 et n'engendre pas, avec le reste des constructions réalisées sur cette limite, une longueur de plus de 10 m (DIX METRES).

AU-7.3 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) des limites séparatives.

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

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 quarante cinq degrés (45°) au dessus du plan horizontal.

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

ARTICLE AU-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

NON RÉGLEMENTÉ

ARTICLE AU-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, ne doit pas excéder 7 m (SEPT METRES) à l'égout du toit (ou acrotère) et 9 m (NEUF METRES) de hauteur totale (toiture traditionnelle).

Toutefois, pour les constructions édifiées contre les limites séparatives, 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.

ARTICLE AU-11 : ASPECT EXTÉRIEUR 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.

ARTICLE AU-12 : STATIONNEMENT

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.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE AU-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 préservés ; ceux d'entre eux dont la suppression s'avère nécessaire, doivent faire l'objet de mesures compensatoires.

SECTION III – POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

NON RÉGLEMENTÉ

ZONE AUH : ZONE A URBANISER REGLEMENTEE

VOCATION GÉNÉRALE DE LA ZONE : URBANISATION FUTURE DÉDIÉE À L'HABITAT

La zone AUH est une zone à vocation principale d'habitat destinée à être ouverte à l'urbanisation, mais dans laquelle les voies publiques et les réseaux existants à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans la zone.

La délivrance d'autorisation d'occupation et d'utilisation du sol sont subordonnées à la réalisation préalable des équipements et réseaux.

La construction ne peut y être admise que sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble d'une taille minimale de DEUX HECTARES.

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

ARTICLE AUH-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

AUH-1.1- Sont interdites :

- Toutes constructions ou activités non mentionnées à l'article AUH 2.

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

AUH-2.1- Sont autorisés sous conditions :

Au fur à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble d'une superficie minimum de 2 ha (DEUX HECTARES) :

- Les constructions conformes à la vocation de la zone dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble d'une superficie minimale de 2 ha (DEUX HECTARES) ;
- L'extension des constructions existantes, à condition :
 - qu'il n'y ait pas de changement de destination ni augmentation du nombre de logements ;
 - que la construction initiale ait plus de 50 m² (CINQUANTE METRES CARRES) de surface de plancher et une existence légale ;
 - que l'extension soit inférieure à 50 % (CINQUANTE POUR CENT) de la surface de plancher existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme ;
 - que la surface totale (existant + extension) n'excède pas 150 m² (CENT CINQUANTE METRES CARRES) de surface de plancher.
- 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 supportant un de ces éléments du patrimoine.

AUH-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 AUH-3 : DESSERTE ET ACCÈS

AUH-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.

AUH-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.

ARTICLE AUH-4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

AUH-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.

AUH-4.2- 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.

AUH-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.

AUH-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 AUH-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

La taille minimale des terrains est de 2 ha (DEUX HECTARES) minimum.

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

AUH-6.1- Implantation par rapport aux voies

Sauf indication contraire mentionnée au document graphique, les constructions doivent être implantées à une distance de 4 m (QUATRE METRES) minimum à compter de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des autres voies, existantes ou projetées.

Toutefois, les constructions suivantes peuvent exceptionnellement s'implanter dans la bande des 4 m (QUATRE METRES) à compter de l'alignement des voies et des emprises publiques, sous réserve de certaines conditions :

- Pour les garages, en raison d'impossibilités techniques (topographiques...) importantes, pour tenir compte des constructions existantes ou pour des motifs urbanistiques ;
- Pour les aménagements extérieurs s'ils permettent l'accès aux constructions pour les personnes à mobilité réduite et l'accès aux constructions situées en zones inondables ;
- Pour les constructions nécessaires aux services d'intérêt collectif, en cas de contraintes techniques ou fonctionnelles.

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

AUH-6.2 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.

AUH-6.3- Implantation des bâtiments et équipements publics ou d'intérêt collectif :

Les bâtiments et équipements publics peuvent être construits à l'alignement des voies publiques ainsi que sur la limite d'emprise des voies privées, ou avec un retrait.

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

AUH-7.1- Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus rapproché de la limite séparative au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points, sans être inférieure à 3 m (TROIS METRES).

AUH-7.2- Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives latérales dans les cas suivants :

- En cas d'adossement à un bâtiment mitoyen dont la hauteur et la longueur sont au moins égales à celles du bâtiment projeté, celui-ci respectant les autres règles de la zone ;
- 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 et n'engendre pas, avec le reste des constructions réalisées sur cette limite, une longueur de plus de 10 m (DIX METRES).

AUH-7.3 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 doivent être implantées à une distance minimale de 2 m (DEUX METRES) des limites séparatives.

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

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 quarante-cinq degré (45°) au-dessus du plan horizontal, sans que la distance entre 2 bâtiments soit inférieure à 4 mètres.

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

ARTICLE AUH-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

NON RÉGLEMENTÉ

ARTICLE AUH-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, ne doit pas excéder 7 m (SEPT METRES) à l'égout du toit (ou acrotère) et 9 m (NEUF METRES) de hauteur totale (toiture traditionnelle).

Toutefois, pour les constructions édifiées contre les limites séparatives, 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.

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

AUH-11.1- Aspect général des constructions :

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol 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.

AUH-11.2. Installations et ouvrages nécessaires à la prise en compte des 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.

Les dispositifs concernant la performance énergétique des bâtiments et la production d'énergies renouvelables doivent prendre en compte l'environnement, la qualité paysagère et la protection de sites.

AUH-11.2- 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.

AUH-11.3- 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 toiture 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,... à l'exclusion de tous bardeaux bitumeux quelque soient leur texture ou leur couleur.

AUH-11.4- 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.

AUH-11.5- 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 une large part à l'ornementation (arbres, jardinières, mobilier de repos) et à tous aménagements pouvant constituer des éléments de rupture. Il conviendra d'éviter les grandes surfaces d'un seul tenant et d'intégrer la problématique du ruissellement dans la composition d'ensemble.

ARTICLE AUH-12 OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE 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 AUH-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 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 grimpantes, et (ou) tapissantes.

Espaces libres et espaces verts à créer : 30 % (TRENTE 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 CARRES) de terrain aménagé en espace vert. 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 AUH-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

AUH-14.1- Coefficient d'occupation des sols :

Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone est fixé à 0,30 (ZERO TRENTE).

AUH-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.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A : ZONE AGRICOLE

La zone A délimite les grands territoires agricoles de Plan Fossan, disposant de forts potentiels biologiques, agronomiques et économiques.

Ces zones de production représentent, au-delà de la réalité purement économique des diverses activités agricoles qui y sont exercées, un grand intérêt paysager. A ce double titre, ces zones sont strictement protégées, et toute construction nouvelle non nécessaire à l'activité agricole, y est proscrite.

Les objectifs du PLU visent à protéger et à permettre le développement de l'activité agricole dans les territoires concernés, et par conséquent, à autoriser les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation agricole, au sein de laquelle l'activité est principale. Cette nécessité doit être appréhendée et justifiée au regard de la création, du développement et (ou) de l'équilibre économique de l'exploitation agricole considérée.

Elle comporte un **secteur A1**, issu de la coupure d'urbanisation imposée par la Directive Territoriale d'Aménagement des Bouches du Rhône (D.T.A) lequel est dédié à la protection stricte des potentialités agronomiques biologiques et économiques des sols et à la mise en œuvre de la production agricole

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

ARTICLE A-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

A-1.1 Sont interdites dans l'ensemble de la zone A :

- . Toute construction ou installation non autorisée à l'article 2.

A -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'immeubles 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.

- Les installations classées ne sont autorisées que sous conditions d'être conformes à la réglementation en vigueur, d'être nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier et de la cité, et de ne pas générer de risque ni de nuisances pour les populations avoisinantes. Il en va de même et sous les mêmes conditions, pour les travaux d'extension ou de transformation d'une installation classée existante à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme ;
- 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.

ARTICLE A-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

A-2.1- Sont autorisés sous conditions en zone A :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;

A-2.2- Sont autorisés sous conditions en zone A, excepté dans les secteurs A1 :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- le changement de destination des bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole, identifiés dans les documents graphiques.

A-2.2- Dans le secteur A1 sont autorisées sous conditions :

- les travaux et aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :
 - Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
 - Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;
 - A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes : les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher ;
- Les aménagements nécessaires au fonctionnement et à la gestion de l'eau : réseaux hydrauliques, d'irrigation ou d'assainissement et les installations techniques nécessaires à leur fonctionnement réalisés en limitant autant que possible l'impact tant sur l'aspect paysager qu'écologique ou biologique ;
- Les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile (voies de sécurité, voies de défense contre l'incendie, coupures agricoles contre l'incendie, réservoirs d'eau, bassins de rétention et d'ouvrages de retenue, etc.) lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative ;
- les canalisations du réseau public de transport ou de distribution d'électricité visant à promouvoir l'utilisation des énergies renouvelables. Les techniques utilisées pour la réalisation de ces ouvrages sont souterraines et toujours celles de moindre impact environnemental.

A-2.3- Changement de destination des bâtiments identifiés au titre de l'article L.123-3-1 :

Le changement de destination des bâtiments qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, ont été désignés conformément aux dispositions de l'article L.123-3-1 du code de l'urbanisme, peut être autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.

A-2.4- Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Les constructions, installations espaces et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires aux services d'intérêts collectifs à condition que leur localisation géographique dans la zone soit imposée par leur fonctionnement et sont autorisés sous réserve d'une insertion paysagère, environnementale et architecturale.

ARTICLE A-3 : DESSERTE ET ACCÈS

A-3.1- Desserte du terrain :

Pour être constructible un terrain doit être desservi par un accès et une voirie présentant les caractéristiques permettant de satisfaire aux besoins des opérations projetées, aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

A-3.2- Configuration et aménagement des accès :

Les accès sur les voies et les portails sont aménagés de façon à ne pas créer de dangers ou de difficultés pour la circulation en particulier en raison de leur position (ex : accès dans un virage, retrait du portail insuffisant...) et de leur nombre.

Les aires de manœuvres doivent être prévues en dehors des voies de circulation.

ARTICLE A-4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

A-4.1- Alimentation en Eau Potable :

Toute construction destinée au logement des personnes (et) ou à abriter d'autres activités humaines, doit être, lorsqu'elle est desservie, raccordée au réseau public d'eau potable. Toute occupation ou utilisation du sol requérant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable s'il existe. En l'absence de réseau public et pour des situations exceptionnelles qui doivent pouvoir être justifiées, l'alimentation en eau par captage privé pourra être autorisée. Elle est strictement soumise à la réglementation sanitaire en vigueur. En cas de réalisation d'un réseau public d'eau potable dans le secteur concerné, le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux à celui-ci est obligatoire dès sa mise en service.

En l'absence de canalisation permettant le branchement des constructions existantes ou projetées sur le réseau public d'adduction d'eau potable, des captages par forage d'eaux souterraines ou à partir de canaux, peuvent être autorisés conformément à la réglementation en vigueur.

A-4.2- Assainissement des eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public collecteur d'eaux usées lorsqu'il existe.

L'évacuation des eaux usées non domestiques ou industrielles dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un prétraitement et à l'établissement d'une convention de rejet avec le gestionnaire des réseaux.

En l'absence de réseau d'évacuation des eaux usées, aucune construction nouvelle à usage d'habitation ou d'hébergement ne peut être admise en Zone A si le terrain d'assiette de ladite construction ne dispose pas d'une superficie minimale de 1 000 m² (MILLE METRES CARRES).

Sous réserve de satisfaire aux exigences des autres articles du présent chapitre et selon la localisation du projet, un dispositif d'assainissement non collectif peut être admis s'il est conforme à la réglementation en vigueur et s'il est conçu et entretenu de manière à ne pas présenter de risques de contamination ou de pollution des eaux. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir directement être relié au réseau public quand celui-ci est réalisé (obligation de raccordement à la mise en service du réseau public).

L'implantation des dispositifs d'assainissement autonome ne doit présenter aucun risque de contamination des eaux destinées à la consommation humaine.

Le rejet des eaux usées, dans le réseau d'eau pluviale, les rivières et les fossés est interdit même après traitement.

A-4.3- Eaux pluviales :

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

Dans tous les cas visés ci-dessus, 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.

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer, de stocker ou d'infiltrer l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux.

4.3- 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.
- Les réseaux établis dans le périmètre d'opérations d'aménagement, d'immeubles, ou de constructions groupées doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE A-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

A-5.1- Forme et surface minimale des terrains :

- Dans les secteurs à forte contrainte liées à l'assainissement non collectif, les terrains non desservis ou reconnus difficilement raccordables par le réseau public d'assainissement collectif doivent avoir une superficie minimale de 1 000 m² (MILLE METRES CARRÉS).
- Ces limitations ne s'appliquent pas dans le cadre des extensions des constructions existantes, à usage d'habitation et sur des parcelles ne possédant pas la superficie ci-dessus mentionnée avant la date d'approbation du PLU dès lors que les deux conditions suivantes sont réunies :
 - L'extension n'entraîne ni changement de destination, ni augmentation du nombre de logements ;
 - Le dispositif de traitement existant est conforme à la réglementation, fonctionne dans des conditions satisfaisantes et est adapté aux nouveaux besoins.

ARTICLE A6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

A-6.1- Implantation par rapport aux Voies

Sauf indication contraire mentionnée au plan, les constructions doivent être implantées à une distance de 4 m (QUATRE METRES) minimum à compter de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des autres voies, existantes ou projetées.

A-6.1- Implantation des bâtiments et équipements et installations publics ou d'intérêt collectif :

Les bâtiments et équipements publics peuvent être construits à l'alignement des voies publiques ainsi que sur la limite d'emprise des voies privées, ou avec un retrait.

A-6.5- 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 m (UN METRE QUATRE VINGT) doivent être implantées à une distance minimale de 2,00 m (DEUX METRES) de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des autres voies, existantes ou projetées.

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

A-7.1- Toute construction doit être implantée à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus rapproché de la limite séparative au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points, sans être inférieure à 3 m (TROIS METRES).

A-7.2- Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives latérales dans les cas suivants :

- En cas d'adossement à un bâtiment mitoyen dont la hauteur et la longueur sont au moins égales à celles du bâtiment projeté, celui-ci respectant les autres règles de la zone ;
- Lorsque les propriétaires voisins édifient dans le même temps des bâtiments jointifs présentant une unité architecturale ;
- Lorsque dans la bande des 3 m (TROIS METRES) comptée à partir de la limite parcellaire, la construction ne dépasse pas 4 m (QUATRE METRES) de hauteur totale et n'engendre pas, avec le reste des constructions réalisées sur cette limite, une longueur de plus de 10 m (DIX METRES).

Toutefois, les constructions peuvent être réalisées dans la bande des 3 m (TROIS METRES) comptée à partir de la limite parcellaire pour les aménagements extérieurs permettant l'accès aux constructions pour les personnes à mobilité réduite. Il en est de même pour les constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif, en cas de contraintes techniques ou fonctionnelles.

A-7.4- 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 m (UN METRE QUATRE VINGT) doivent être implantées à une distance minimale de 2,00 m (DEUX METRES) des limites séparatives de l'unité foncière.

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

Les bâtiments non contigus doivent être implantés de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Cette distance peut être réduite quand les façades situées à l'opposé l'une de l'autre ne comportent pas de baies éclairant des pièces habitables.

En aucun cas, cette distance ne peut être inférieure à 4 m (QUATRE METRES).

ARTICLE A-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

NON RÉGLEMENTÉ

ARTICLE A-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale à l'égout du toit des constructions nouvelles ne peut excéder :

- Pour l'habitat : 7 m (SEPT METRES) à l'égout du toit et 9 m (NEUF METRES) de hauteur totale ;
- Pour les autres constructions : 10 m (DIX METRES) de hauteur totale.

Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments d'exploitation possédant des caractéristiques de fonctionnement nécessitant des hauteurs plus importantes.

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

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions, les clôtures et autres utilisations des sols doivent s'insérer harmonieusement dans leur environnement et respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, et des paysages naturels ou urbains ; les constructions ne doivent pas, en particulier, porter atteinte aux perspectives monumentales ni aux éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.123-1.5.7 du Code de l'urbanisme.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par « leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur » des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

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 s'intégrer à l'architecture des constructions et figurer obligatoirement dans le dossier de la demande ainsi que, le cas échéant, dans le volet paysager.

Les dispositifs concernant la performance énergétique des bâtiments et la production d'énergies renouvelables doivent prendre en compte l'environnement, la qualité paysagère et la protection de sites.

A-11.1- Volumétrie :

Les constructions neuves doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect. L'extension des constructions doit en particulier respecter les proportions et l'aspect général de la construction existante.

A-11.2- Matériaux de construction visibles :

Toute utilisation de matériaux de couverture, tels que tôle ondulée, plaques de fibres-ciment ondulées ou bardeaux bitumeux, quelque soient leur texture ou leur couleur, est proscrite, de même que l'édification de murs en briques ou parpaings non enduits, sous réserve des exceptions prévues à l'alinéa précédent.

A-11.3- Clôtures :

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

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

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

A-11.4- Les façades :

Les modifications de façade ou leur remise en état, doivent respecter ou rétablir les dispositions architecturales originelles et le matériau de l'immeuble ancien. Dans la mesure du possible, elles sont l'occasion de la remise en état ou du remplacement des éléments anciens intéressants.

Les murs pignons doivent être traités en correspondance avec les façades.

Les volets battant et les grilles doivent être en harmonie avec le style de la construction. Les volets roulants sont autorisés, sans saillie par rapport au nu de la façade, avec un encadrement maçonné de la baie.

Aucun élément technique (climatiseur, antenne, parabole...) n'est autorisé en saillie des façades. Les climatiseurs peuvent être encastrés dans la façade et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

Un seul dispositif de captage de la télévision est autorisé par bâtiment ou ensemble de bâtiments. Des antennes paraboliques de réception T.V. par satellite ainsi que les mâts d'antenne destinés à l'émission ou à la réception d'ondes hertziennes ou radio, doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux sites et paysages ni au caractère architectural de l'immeuble.

Les toitures :

Les toitures doivent être en tuiles avec une pente de toit qui ne doit pas être supérieure à 40% (QUARANTE POUR CENT).

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.

Les modifications de couverture ou leur remise en état, doivent respecter ou rétablir les dispositions architecturales originelles et le matériau de l'immeuble ancien. Dans la mesure du possible, elles sont l'occasion de la remise en état ou du remplacement des éléments anciens intéressants. Le matériau et le revêtement de toiture doivent respecter l'allure et l'apparence du matériau de la toiture d'origine.

Les locaux techniques et tout appendice (climatiseur, cheminée, panneaux solaires ou photovoltaïques...) prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.

Des terrasses intégrées dans le volume de la toiture sont autorisées.

ARTICLE A-12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules, y compris des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet.

ARTICLE A-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues. Les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations équivalentes.

ARTICLE A-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

NON RÉGLEMENTÉ

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N : ZONE NATURELLE

La zone N constitue un espace naturel qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle dispose d'une réglementation encadrant précisément l'évolution des constructions et des activités existantes et limitant les constructions et installations nouvelles susceptibles d'y être admises.

La zone N comporte en outre **4 secteurs** régis par des dispositions réglementaires particulières :

- **Le secteur NE** est dédiée aux équipements publics à condition toutefois, de répondre à des critères stricts d'insertion paysagère et environnementale.
- **Le secteur NH** correspond à une partie de la zone N présentant un grand intérêt paysager, mais qui est déjà partiellement bâti ; dans ce secteur de taille et de capacité d'accueil très limitées répondant à des critères stricts d'insertion paysagère et environnementale-seules sont autorisées les extensions de l'habitat existant.
- **Le secteur NL** correspond aux espaces, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral de la commune, identifiés au titre des articles L.146-6, R.146-1 et R.146-2 du code de l'urbanisme les territoires concernés sont strictement protégés à ce titre.
- **Le secteur NT**, de superficie et de capacité d'accueil très limitées, est dédiée à recevoir des opérations et installations d'hébergement collectif de loisirs, de type PRL (Parcs Résidentiels de Loisirs) à condition toutefois, de répondre à des critères stricts d'insertion paysagère et environnementale et à une surface minimale d'opération.

ARTICLE N-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

N-1.1 Sont interdites dans l'ensemble de la zone N :

- Toutes constructions, activités, équipements publics ou ouvrages techniques nécessaires aux services d'intérêts collectifs non mentionnés à l'article N-2.

N-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'immeubles 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.
- Dans les secteurs soumis au risque « mouvements de terrains » chute de blocs et glissements figurant à l'annexe 6.12, les occupations et les utilisations du sol autorisées sont soumises à des études de stabilité afin d'assurer la mise en sécurité des biens et des personnes.

ARTICLE N-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions et installations nécessaires à des services publics ou équipements d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible.

N-2.2- En outre, dans le secteur NE excepté dans les secteurs NH, NL et NT :

- Les équipements publics et d'intérêt collectif.

N-2.3- De plus, dans le secteur NH excepté dans les secteurs NE, NL et NT :

- L'extension en une seule fois des constructions existantes à usage d'habitations, à condition :
 - qu'il n'y ait pas de changement de destination ni augmentation du nombre de logements ;
 - que la construction initiale ait plus de 50 m² (CINQUANTE METRES CARRES) de surface de plancher et une existence légale ;
 - que l'extension soit inférieure à 50 % (CINQUANTE POUR CENT) de la surface de plancher existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme ;
 - que la surface totale (existant + extension) n'excède pas 150 m² (CENT CINQUANTE METRES CARRES) de surface de plancher.

N-2.4- Et de plus, dans le secteur NL excepté dans les secteurs NE, NH et NT :

- Les travaux et aménagements légers lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion, à la mise en valeur notamment économique de ces espaces ou, le cas échéant, à leur ouverture au public. ayant pour objet la conservation ou la protection des espaces et milieux, ainsi que ceux qui sont nécessaires à leur gestion, dans les conditions définies au 2ème et au 3ème alinéa de l'article L.146-6 et selon le R.146-2 du code de l'urbanisme :
 - Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
 - Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;

- A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes : les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher ;
- Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- les canalisations du réseau public de transport ou de distribution d'électricité visant à promouvoir l'utilisation des énergies renouvelables. Les techniques utilisées pour la réalisation de ces ouvrages sont souterraines et toujours celles de moindre impact environnemental ;
- l'extension ou la création d'espaces agricoles de production à l'intérieur ou en frange des espaces remarquables lorsqu'elles ont pour objet la protection des massifs boisés contre l'incendie ou lorsque l'activité agricole participe au caractère remarquable de cet espace aucune possibilité de construction ou d'aménagement autre que celles admises par les articles L.146-6, R.146-2 du code de l'urbanisme

Les aménagements mentionnés ci-dessus doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

N-2.5- et de plus dans le secteur NT excepté dans les secteurs NE, NH et NL:

- Les Parcs Résidentiels de Loisirs ainsi que les terrains de camping dans les limites définies par les articles N-3 à N-14 suivants, et à condition de justifier, notamment pour les structures d'accueil et de services collectifs, d'une insertion paysagère et environnementale.

ARTICLE N-3 : DESSERTE ET ACCÈS

N-3.1- Desserte du terrain :

Pour être constructible un terrain doit être desservi par un accès et une voirie présentant les caractéristiques permettant de satisfaire aux besoins des opérations projetées, aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

N-3.2- Configuration et aménagement des accès :

Les accès sur les voies et les portails sont aménagés de façon à ne pas créer de dangers ou de difficultés pour la circulation en particulier en raison de leur position (ex : accès dans un virage, retrait du portail insuffisant...) et de leur nombre.

Les aires de manœuvres doivent être prévues en dehors des voies de circulation.

ARTICLE N-4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

N-4.1- Alimentation en Eau Potable :

Toute construction destinée au logement des personnes (et) ou à abriter d'autres activités humaines, doit être, lorsqu'elle est desservie, raccordée au réseau public d'eau potable. Toute occupation ou utilisation du sol requérant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable s'il existe. En l'absence de réseau public et pour des situations exceptionnelles qui doivent pouvoir être justifiées, l'alimentation en eau par captage privé pourra être autorisée. Elle est strictement soumise à la réglementation sanitaire en vigueur. En cas de réalisation d'un réseau public d'eau potable dans le secteur concerné, le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux à celui-ci est obligatoire dès sa mise en service.

En l'absence de canalisation permettant le branchement des constructions existantes ou projetées sur le réseau public d'adduction d'eau potable, des captages par forage d'eaux souterraines ou à partir de canaux, peuvent être autorisés conformément à la réglementation en vigueur.

N-4.2- Assainissement des eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public collecteur d'eaux usées lorsqu'il existe.

L'évacuation des eaux usées non domestiques ou industrielles dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un prétraitement et à l'établissement d'une convention de rejet avec le gestionnaire des réseaux.

En l'absence de réseau d'évacuation des eaux usées, aucune construction nouvelle à usage d'habitation ou d'hébergement ne peut être admise en Zone A si le terrain d'assiette de ladite construction ne dispose pas d'une superficie minimale de 1 000 m² (MILLE METRES CARRÉS).

Sous réserve de satisfaire aux exigences des autres articles du présent chapitre et selon la localisation du projet, un dispositif d'assainissement non collectif peut être admis s'il est conforme à la réglementation en vigueur et s'il est conçu et entretenu de manière à ne pas présenter de risques de contamination ou de pollution des eaux. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir directement être relié au réseau public quand celui-ci est réalisé (obligation de raccordement à la mise en service du réseau public).

L'implantation des dispositifs d'assainissement autonome ne doit présenter aucun risque de contamination des eaux destinées à la consommation humaine.

Le rejet des eaux usées, dans le réseau d'eau pluviale, les rivières et les fossés est interdit même après traitement.

N-4.3- Eaux pluviales :

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

Dans tous les cas visés ci-dessus, 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.

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer, de stocker ou d'infiltrer l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux.

N-4.3- 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.

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

ARTICLE N-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

N-5.1- Forme et surface minimale des terrains :

Dans les secteurs à forte contrainte liées à l'assainissement non collectif, les terrains non desservis ou reconnus difficilement raccordables par le réseau public d'assainissement collectif doivent avoir une superficie minimale de 1 000 m² (MILLE METRES CARRES).

Ces limitations ne s'appliquent pas dans le cadre des extensions des constructions existantes, à usage d'habitation et sur des parcelles ne possédant pas la superficie ci-dessus mentionnée avant la date d'approbation du PLU dès lors que les deux conditions suivantes sont réunies :

- L'extension n'entraîne ni changement de destination, ni augmentation du nombre de logements ;
- Le dispositif de traitement existant est conforme à la réglementation, fonctionne dans des conditions satisfaisantes et est adapté aux nouveaux besoins.

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

Sauf indication contraire mentionnée au plan, les constructions doivent être implantées à une distance de 4 m (QUATRE METRES) minimum à compter de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des autres voies, existantes ou projetées.

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

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus rapproché de la limite séparative au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points, sans être inférieure à 3 m (TROIS METRES).

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

Les bâtiments non contigus doivent être implantés de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Cette distance peut être réduite quand les façades situées à l'opposé l'une de l'autre ne comportent pas de baies éclairant des pièces habitables.

En aucun cas, cette distance ne peut être inférieure à 4 m (QUATRE METRES).

ARTICLE N-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone excepté dans le secteur NT : NON REGLEMENTE

Dans le secteur NT, l'emprise au sol totale des constructions existantes ou (et) projetées ne peut excéder 20 % (VINGT POUR CENT) de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE N-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

N-10.1- Hauteur maximale :

La hauteur autorisée des constructions en Zone N ne peut excéder 7 m (SEPT METRES) à l'égout du toit et 9 m (NEUF METRES) de hauteur totale. En outre, toute extension ne doit pas dénaturer le site et doit être intégrée à l'environnement.

N-10.2- Hauteur en Secteur NT :

La hauteur maximale à l'égout du toit des unités d'hébergement ne peut excéder 3 m (TROIS METRES) ; cependant pour les équipements collectifs cette hauteur pourra être portée à 6 m (SIX METRES) maximum à l'égout du toit sous réserve d'une parfaite intégration à l'environnement.

N-10.3- Constructions et installations des services publics ou d'intérêt collectif :

Dans l'ensemble de la zone exceptée dans le secteur NL :

- . NON RÉGLEMENTÉ.

Dans le secteur NL :

- . Les aménagements nécessaires au fonctionnement et à la gestion de l'eau : réseaux hydrauliques, d'irrigation ou d'assainissement et les installations techniques nécessaires à leur fonctionnement réalisés en limitant autant que possible l'impact tant sur l'aspect paysager qu'écologique ou biologique et dans la mesure où leur impact est globalement positif sur les milieux naturels, en terme de qualité ou de gestion ;
- . Les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile (voies de sécurité, voies de défense contre l'incendie, coupures agricoles ou forestières contre l'incendie, réservoirs d'eau, bassins de rétention et d'ouvrages de retenue, etc.) et ceux nécessaires au fonctionnement des aérodromes et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

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

N-11.1- Aspect général des constructions :

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions, les clôtures et autres utilisations des sols doivent s'insérer harmonieusement dans leur environnement et respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, et des paysages naturels ou urbains ; les constructions ne doivent pas, en particulier, porter atteinte aux perspectives monumentales ni aux éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.123-1.5.7 du Code de l'urbanisme.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par « leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur » des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

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 s'intégrer à l'architecture des constructions et figurer obligatoirement dans le dossier de la demande ainsi que, le cas échéant, dans le volet paysager.

Les dispositifs concernant la performance énergétique des bâtiments et la production d'énergies renouvelables doivent prendre en compte l'environnement, la qualité paysagère et la protection de sites.

N-11.1- Volumétrie :

Les constructions neuves doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect. L'extension des constructions doit en particulier respecter les proportions et l'aspect général de la construction existante.

N-11.2- Matériaux de construction visibles :

Toute utilisation de matériaux de couverture, tels que tôle ondulée, plaques de fibres-ciment ondulées ou bardeaux bitumeux, quelque soient leur texture ou leur couleur, est proscrite, de même que l'édification de murs en briques ou parpaings non enduits, sous réserve des exceptions prévues à l'alinéa précédent.

N-11.3- Clôtures :

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

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

Toutefois, en limite séparative, les clôtures pleines sont autorisées sous réserve qu'elles soient construites en matériaux unique et qu'elles s'intègrent à l'architecture environnante.

N-11.4- Les façades :

Les modifications de façade ou leur remise en état, doivent respecter ou rétablir les dispositions architecturales originelles et le matériau de l'immeuble ancien. Dans la mesure du possible, elles sont l'occasion de la remise en état ou du remplacement des éléments anciens intéressants.

Aucun élément technique (climatiseur, antenne...) n'est autorisé en saillie des façades. Les climatiseurs peuvent néanmoins être encastrés dans la façade et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

N-11.4- Les toitures :

Les toitures doivent être en tuiles avec une pente de toit qui ne doit pas être supérieure à 40% (QUARANTE POUR CENT).

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.

Les locaux techniques et tout appendice (climatiseur, cheminée, panneaux solaires ou photovoltaïques...) prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.

ARTICLE N12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE N13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement sont plantées d'arbres de hautes tiges repartis de façon homogène sur l'ensemble de l'aire, à raison d'un arbre pour 4 (QUATRE) places de stationnement extérieures.

ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

NON RÉGLEMENTÉ

