

CHAPITRE U - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE UC

Cette zone est principalement destinée à l'habitat, aux commerces, et aux bureaux.

Il est distingué :

- un secteur UCa principalement destiné à la construction en ordre continu pour des logements, commerces, bureaux;
- un secteur UCaPPRi principalement destiné à la construction en ordre continu pour des logements, commerces, bureaux mais correspondant aux zones inondables du NEEZ. Elles sont déterminées par le Plan de Prévention du Risque Inondation (P.P.R.i). Dans ces secteurs, la consultation du PPRi et l'application de son règlement sont obligatoires en complément du document de PLU.;
- un secteur UCb principalement destiné à la construction en ordre semi continu ou discontinu de groupes de logements ou à l'habitat individuel sous forme de lotissement auxquels pourront s'intégrer des équipements publics, et des activités tertiaire.

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

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Dans l'ensemble de la zone sont interdits :

- les constructions à usage industriel, d'entrepôts commerciaux,
- les installations agricoles à usage d'élevage,
- les carrières,
- le stationnement isolé des caravanes,
- les terrains de camping, de caravaning,

- les habitations légères de loisirs,
- la reconstruction à l'identique après sinistre,
- les installations classées qui produisent ou stockent des produits dangereux ;
- les installations et travaux divers tels que :
 - o les parcs d'attractions,
 - o les dépôts de véhicules (neufs, d'occasion ou hors d'usage),
 - o les aires de stockage des véhicules non soumises au régime des installations classées,
 - o les aires d'exposition ou de vente de caravanes,
 - o les garages de bateaux, les garages collectifs de caravanes,
 - o les affouillements et exhaussements des sols.

2 - Dans les secteurs UCa et UCa PPRI :

les constructions à usage d'habitation au delà de la bande des 12 mètres définie à l'article 7.

3 - Dans le secteur UCb :

les constructions à usage de commerces.

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES -

1 - Rappels -

- l'implantation des établissements nuisants et, réciproquement, l'implantation des habitations de tiers par rapport à ces établissements peuvent être refusées conformément à l'application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme et de l'article L.111-3 du Code Rural ;
- l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme ;

2 - Dans l'ensemble de la zone, sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics, qui ne constituent pas des bâtiments (pylônes, stations de pompage.....) ;
- les occupations et utilisations du sol nécessaires à la réalisation d'ouvrages publics d'infrastructure (voies et réseaux divers, ouvrages afférents tels que réservoirs, stations d'épuration, transformateurs....) ;

- la reconstruction des bâtiments détruits par un sinistre autre que l'inondation,
- les constructions à usage d'habitations, hôtelier, d'équipements collectifs, d'artisanat, de bureaux et de services, de stationnement;
- les lotissements et les groupes d'habitations (permis groupés) ;
- les installations classées qui ne produisent pas ou ne stockent pas des produits dangereux ;
- les installations et travaux divers tels que :
 - . les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
 - . les aires de stationnement ouvertes au public,

Dans les secteurs UCa et UCa PPRI :

- les constructions à usage de commerces ;
- les constructions à usage d'habitation dans la bande des 12 mètres définie à l'article 7.

5 - Toutefois :

toutes les installations et notamment les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soit les régimes auxquels elles sont soumises et les installations et travaux divers (visés ci-dessus) ne sont admis qu'à condition qu'ils n'entraînent pour le voisinage aucune nuisance et incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

6 - Dans les secteurs soumis à des nuisances de bruit délimités au document graphique, le permis de construire ou l'autorisation de lotissement peuvent n'être accordés que sous réserve de prescriptions spéciales ayant pour objet une meilleure protection contre le bruit.

7 - Les espaces verts repérés sur le document graphique doivent être préservés. La suppression ponctuelle de ces espaces ne pourra être justifiée que par une opération publique le nécessitant, ou l'aménagement ou la création du passage d'une voie nouvelle en raccordement.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL -

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE -

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur un fonds voisin, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Lorsque les garages ont leur accès côté rue, ils sont dans la mesure du possible accolés deux à deux.

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

Les caractéristiques des voies nouvelles y compris les pistes cyclables ou les chemins piétons peuvent être soumises à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone.

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans la mesure du possible, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

Les cheminements piétons ont une largeur minimum de 2 mètres.

ARTICLE UC 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX -

1 - Eau potable -

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité ayant besoin d'eau potable doit être raccordé au réseau public.

2 - Eaux usées -

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire. Cette autorisation doit être formalisée par une convention de déversement qui fixe les conditions techniques et financières de raccordement.

3 - Eaux pluviales -

Des aménagements doivent être réalisés afin de garantir l'écoulement des eaux pluviales sur le terrain, ainsi que leur évacuation dans le milieu naturel ou dans le réseau public existant prévu à cet effet sans dépasser les capacités de ceux-ci. Ces travaux sont à la charge exclusive du maître d'ouvrage de l'opération.

Dans certaines conditions ces rejets sont soumis à autorisation ou à déclaration (décret n°93-742 du 29 mars 1993).

4 - Ordures -

Les constructions neuves à usage d'habitation collective ou d'activités, les opérations groupées, auront l'obligation d'avoir un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères.

5 - Autres réseaux -

Les réseaux sont enterrés. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage.

Les réseaux communautaires de radiodiffusion, de télévision, conformes à la loi n° 86.1067 du 30 Septembre 1986 et des nouvelles techniques d'information et communication, seront prévus dans tous les nouveaux lotissements et urbanisations.

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS -

Néant

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

Dans les secteurs UCa et UCa PPRI :

Les constructions sont implantées à l'alignement défini par l'autorité administrative.

Dans la bande comprise entre la limite d'emprise des voies ou espaces collectifs et l'alignement, peuvent être autorisées :

- d'une manière générale tout élément de construction ne déterminant pas un espace clos, les débords de toitures, contreforts, murets terrasses couvertes pergolas constituant des espaces de pré habitation ;

- les éléments en saillie ou en retrait tels que bow-windows, loggias comptant comme élément architectural et non comme dominante de la façade.
- les serres bioclimatiques.

Dans le secteur UCb :

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait.

Dans l'ensemble de la zone :

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée si elle est justifiée par des considérations techniques, esthétiques, de sécurité, notamment par rapport aux espaces internes collectifs des lotissements ou des groupes de logements et notamment à l'angle de deux voies, pour l'extension, la restauration et l'aménagement des constructions existantes au jour du 16 décembre 1997⁴ ainsi que pour les constructions et travaux visés aux alinéas a), c), e), f), h), i) de l'article R.421-2, a), b) de l'article R 421-3, c), d), e), g) de l'article R 421-9 et à l'article R 421-4 du Code de l'Urbanisme, si elle est justifiée par des considérations techniques

Il est exigé une implantation des portails en recul par rapport à l'alignement afin d'assurer le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie publique.

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

Dans les secteurs UCa et UCa PPRI :

1 - Dans la bande des 12 mètres de profondeur à partir de l'alignement de la voie :

a En limites latérales : les constructions seront implantées en limites latérales.

b En limites séparatives arrières ou en limites latérales constituant une limite de zone :

- des saillies telles que des débords de toits, contreforts, murets et d'une manière générale tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la bande des 4 mètres à partir de la limite séparative arrière et de la limite latérale constituant une limite de zone .

⁴ : date d'approbation de la dernière modification du PLU

- en outre tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative arrière ou de la limite latérale constituant une limite de zone d'une distance horizontale (L) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminuée de 3 mètres ($L = H - 3$).

c Une implantation différente de celle résultant de l'application des alinéas précédents peut être acceptée :

- pour l'extension, la restauration et l'aménagement des constructions existantes au jour du 16 décembre 1997,
- pour les constructions et travaux visés aux alinéas a), c), e), f), h), i) de l'article R.421-2, a), b) de l'article R 421-3, c), d), e), g) de l'article R 421-9 et à l'article R 421-4 du Code de l'Urbanisme, si elle est justifiée par des considérations techniques.

2 – Au delà de la bande des 12 mètres à partir de l'alignement de la voie :

a Pour l'ensemble des limites séparatives :

Les constructions sont implantées soit en limites séparatives, soit à une distance minimale de 4 mètres.

En outre, tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (L) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminuée de 3 mètres ($L = H - 3$).

b Une implantation différente de celle résultant de l'application des alinéas précédents peut être acceptée :

- pour la restauration et l'aménagement des constructions existantes au jour du 16 décembre 1997,
- pour les constructions et travaux visés aux alinéas a), c), e), f), h), i) de l'article R.421-2, a), b) de l'article R 421-3, c), d), e), g) de l'article R 421-9 et à l'article R 421-4 du Code de l'Urbanisme, si elle est justifiée par des considérations techniques.

Dans le secteur UCb :

A partir de l'alignement de la voie, les constructions sont implantées soit en limites séparatives, soit à une distance minimale de 4 mètres.

Cependant, des saillies telles que des débords de toits, contreforts, murets et d'une manière générale tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la bande des 4 mètres à partir de la limite séparative arrière et de la limite latérale constituant une limite de zone.

En outre, tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (L) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminuée de 3 mètres ($L = H - 3$).

Un dépassement de 1 mètres maximum de la hauteur autorisée au titre de l'alinéa précédent peut être accepté pour les pignons implantés en limites.

Une implantation différente de celle résultant de l'application des alinéas précédents peut être acceptée :

- dans les lotissements par rapport aux limites séparatives entre deux lots, à condition que les constructions respectent les règles fixées à l'article UC 8,
- pour l'extension, la restauration et l'aménagement des constructions existantes au jour du 16 décembre 1997,
- pour les constructions et travaux visés aux alinéas a), c), e), f), h), i) de l'article R.421-2, a), b) de l'article R 421-3, c), d), e), g) de l'article R 421-9 et à l'article R 421-4 Code de l'Urbanisme, si elle est justifiée par des considérations techniques.

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

Les baies des pièces principales et des bureaux ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale au quart de la somme de leurs hauteurs avec un minimum de 2 mètres.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL -

Dans l'ensemble de la zone, excepté dans le secteur UCa PPRi :

Néant.

Dans le secteur UCa PPRi :

Les remblais seront limités à l'emprise des constructions, éventuellement majorée d'une bande de circulation de 3 mètres maximum. L'emprise au sol du remblai ne sera pas supérieure à 25% de la superficie du terrain.

En cas de construction sur vide sanitaire, sans remblai, l'emprise de la construction ne sera pas supérieure à 25% de la superficie du terrain.

ARTICLE UC10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS -

Dans les secteurs UCa et UCa PPRI :

1 - Dans la bande des 12 mètres de profondeur à partir de l'alignement de la voie :

La hauteur d'une construction mesurée à partir du trottoir à l'égout du toit ne peut excéder 7 mètres.

Des hauteurs supérieures à celles résultant de l'application des paragraphes ci-dessus peuvent être acceptées ou imposées dans un souci d'harmonisation avec les immeubles adjacents ou ceux de la rue avec un maximum de 10 mètres.

2 – Au delà de la bande des 12 mètres à partir de l'alignement de la voie :

La hauteur d'une construction mesurée à partir du trottoir à l'égout du toit ne peut excéder 3 mètres.

3 - Dans le secteur UCa PPRI:

Le rez-de-chaussée des constructions doit être à une hauteur supérieure ou égale à la cote de référence indiquée dans le PPRI⁵. Tout niveau de plancher inférieur à la cote de référence est interdit (caves enterrées, sous-sols, ...).

Pour les annexes (garages, abris de jardin) liées et nécessaires aux constructions existantes sans changement de destination, le rez-de-chaussée des constructions peut être autorisé au niveau de la cote de référence moins 0,30 mètre sans creusement de sol.

4 - Dans l'ensemble des secteurs UCa et UCa PPRI :

Des hauteurs supérieures à celles résultant de l'application des paragraphes ci-dessus peuvent être acceptées ou imposées :

- dans un souci d'harmonisation avec les immeubles adjacents ou ceux de la rue,
- pour les constructions et travaux visés aux alinéas a), c), e), f), h), i) de l'article R.421-2, a), b) de l'article R 421-3, c), d), e), g) de l'article R 421-9 et à l'article R 421-4 du Code de l'Urbanisme, si elle est justifiée par des considérations techniques.
- pour l'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes au jour du 16 décembre 1997.

⁵ Pour l'application du présent règlement, un plan de masse cote NGF devra être effectué.

Dans le secteur UCb :

La hauteur d'une construction ne peut excéder 2 niveaux superposés (R +1).

Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à plus de 0,5 mètre au-dessus du sol naturel, ou du sol fini extérieur si celui-ci est plus bas, est considéré comme deuxième niveau. Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à moins de 1 mètre de la cote de la sablière n'est pas pris en compte.

Des hauteurs supérieures à celles résultant de l'application des paragraphes ci-dessus peuvent être acceptées ou imposées :

- pour des raisons d'architecture (effet de signal, ponctuation du paysage) notamment pour les bâtiments publics,
- pour les constructions et travaux visés aux alinéas a), c), e), f), h), i) de l'article R.421-2, a), b) de l'article R 421-3, c), d), e), g) de l'article R 421-9 et à l'article R 421-4 du Code de l'Urbanisme, si elle est justifiée par des considérations techniques.
- pour l'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes au jour du 16 décembre 1997.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR -

Dans l'ensemble de la zone :

L'autorisation de construire ou de lotir peut être refusée ou n'être accordée 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...

Outre les dispositions réglementaires du présent article, le cahier de recommandations architecturales et paysagères, la palette de couleurs et la matériauthèque, figurant dans les annexes réglementaires et disponibles en mairie, doivent être consultés avant toute demande de permis de construire ou de lotir.

Les dispositions de l'article 11 concernant les toitures ne s'appliquent pas, dans la mesure où la conception du bâtiment intègre des dispositifs qui favorisent une construction économe en énergie, dans la mesure où le parti architectural retenu est dûment justifié dans la notice descriptive du permis de construire et enfin dès lors que le projet n'est pas de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Toitures :

Les pentes des toitures des constructions à usage d'habitation et des constructions annexes aux habitations (garage, abri de jardin...) dépassant 25 m² de SHOB, auront une pente de 60% minimum. Les toitures en pentes représenteront 80% de l'ensemble de la toiture. Les 20% restants pourront être traités différemment (pente plus faible, toiture terrasse ou végétalisée).

Pour les autres constructions, les pentes des toitures seront de 26% minimum. La couverture des constructions à usage d'habitation ainsi que des constructions annexes aux habitations (garage, abri de jardin...) dépassant 25 m² sera réalisée en tuiles ou en ardoise.

Celles ci devront présenter l'aspect lisse de la tuile plate traditionnelle locale. Les tuiles présentant un fort relief (ex : tuile canal) seront exclues. Les couleurs de matériaux de couvertures utilisées pour les constructions à usage d'habitation, leurs annexes (garage, abri de jardin...) et toutes les autres constructions seront les tons traditionnels (le noir, le bleu ardoise, le brun, le rouge vieilli, brun vieilli...).

Façades :

Les peintures et les enduits seront de style régional ; les menuiseries extérieures seront peintes dans les tons traditionnels. Dans tous les cas, les couleurs choisies devront s'harmoniser avec l'environnement urbain existant.

Clôtures :

Les types de clôtures sont imposées et seront dans la gamme indiquée en annexe.

L'édification de clôtures autres qu'agricoles ou forestières peut être assortie de dispositions concernant leur implantation, leur dimension ou leur aspect notamment pour préserver ou améliorer la visibilité sur les voies et les carrefours (réalisation de pans coupés, hauteur de clôtures limitée, ...).

Les murettes des clôtures ne dépasseront pas 1,40 mètre par rapport au niveau de la route ; la murette pourra être surmontée d'un grillage et sera doublée ou non d'une haie. Toutefois, une hauteur de murette supérieure peut être admise si elle est justifiée par des considérations techniques.

Au abords des carrefours, les clôtures sur voie ont une hauteur inférieure ou égale à 1 mètre par rapport au niveau de la chaussée ;

Sauf considérations techniques dûment justifiées la hauteur totale des clôtures (murette + haie) ne pourra excéder 2 mètres.

Dans les secteurs UCa et UCa PPRI :

Les façades :

Un même traitement de façade (matériaux de couleurs, etc) ne pourra excéder 10 mètres de linéaire. Une attention particulière sera portée aux rythmes verticaux.

Dans le secteur UCb :

Les rythmes :

Les linéaires de façade ou toitures de plus de 10 mètres sans décrochements sont interdits.

Dans le secteur UCa PPRI :

Seules les clôtures ajourées d'une hauteur inférieure à 2 mètres et ne faisant pas obstacle à l'écoulement des eaux seront autorisées.

Les clôtures, à l'exception des clôtures ajourées servant à la protection des périmètres immédiats des captages d'eau potable, seront constituées d'au maximum 3 fils superposés, espacés d'au moins 50 cm avec des poteaux distants d'au moins 2 mètres. Tout grillage, toute clôture végétale ou toute clôture pleine sera interdit. Cependant, une dérogation à cette règle pourra être acceptée pour des raisons de sécurité des enfants dans le cadre d'une habitation ou d'un équipement déjà existant lors de l'approbation du présent PPR. (cf.PPRI)

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT -

Le stationnement des véhicules des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation. Une place de stationnement occupe au moins 25 m², accès compris.

Le nombre de places nécessaires est calculé par application des normes ci-après:

- habitations, hôtels.....une place pour 80 m² de plancher hors oeuvre nets avec minimum d'une place par logement ou par chambre d'hôtel ;
- établissements scolaires,.....une place par classe ; écoles primaires - 1^o degré
- établissements d'enseignements.....vingt-cinq places pour cent personnes pour adultes
- équipements culturels, sociaux,.....une place pour 30 m² de plancher sportifs hors oeuvre nets;
- commerces, bureaux..... une place pour 30 m² de plancher hors oeuvre nets.

Il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat (article R.111.4 modifié par décret du 1^{ER} avril 1999).

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

Dans les lotissements, les groupes d'habitations (permis groupés), les divisions de propriétés et les habitations collectives, il sera prévu un parking visiteurs à raison d'une demi-place par lot ou par logement.

Le garage des deux-roues (vélos, motos,...) doit être prévu dans des conditions satisfaisantes pour tout projet de construction à usage d'équipements collectifs et publics.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS -

Dans l'ensemble de la zone :

L'aménagement des espaces libres ne doit pas avoir pour conséquence d'imperméabiliser les sols afin de permettre une pénétration gravitaire correcte des eaux pluviales dans le sol.

La superficie des espaces libres doit être supérieure à celle réservée aux voies de circulation et au stationnement automobile à l'air libre.

Les espaces libres peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les espaces libres et les plantations existants sur l'unité foncière ou situés à proximité.

La nature, la taille, les essences des végétaux à planter seront choisies parmi les essences locales.

Les aires de stationnement sont plantées à raison d'un arbre de haute tige pour deux emplacements.

Dans le cas d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations, il peut être exigé la réalisation d'une aire de jeux et de loisirs.

Pour les permis d'aménager (lotissement, division familiale, ...), la superficie des espaces libres communs (trottoirs, aires de jeux et espaces verts) représente au moins 10% de la superficie de l'unité foncière d'origine.

Dans le cas d'un lotissement, il est exigé au moins 5% de la superficie de l'unité foncière d'origine pour la réalisation d'espaces verts.

Dans le cas d'un groupe d'habitations, il est exigé au moins 20% de la superficie de l'unité foncière d'origine pour la réalisation d'espaces libres non privatifs.

Pour chaque lot, la superficie des espaces verts représente au moins 25%.

Indépendamment de leur valeur spécifique, les éléments végétaux existants qui contribuent à donner à la zone son caractère, doivent être préservés.

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

Dans le secteur UCa PPRI:

Dans les plantations, les arbres de haute tige seront espacés de plus de 7 mètres.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL -

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL -

Dans les secteurs UCa et UCa PPRI :

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

Dans le secteur UCb :

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,42 pour les constructions à usage d'habitation.

Dans l'ensemble du secteur, un dépassement du COS est autorisé dans la limite de 20% pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable(délibération du conseil municipal n°20 10-11 du 22 Février 2010).