

TITRE 1 – DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 – Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Fort-Mardyck.

Article 2 – Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation du sol

Demeurent notamment applicables, les dispositions ci-après du Code de l'Urbanisme :

1. Les règles générales d'urbanisme fixées par les articles R111-2, R111-3-2, R111-4, R111-14-2, et R111-15 (relatifs à la localisation et à la desserte des constructions) et R111-21 (relatif à leur aspect).
2. Les articles L111-8, L111-9, L111-10, L123-6 (relatifs au sursis à statuer) et L421-4.
3. Les Servitudes d'Urbanisme et les Servitudes d'Utilité Publique affectant l'utilisation du sol créées en application de législations particulières qui font l'objet de l'annexe n° 3 et qui sont reportées sur le document graphique.
4. Les prescriptions nationales et particulières prises en application des lois d'aménagement et d'urbanisme (Article L111-1-1 du Code de l'Urbanisme).
5. Les articles R443-1 à R444-4 (relatifs au camping, stationnement de caravanes, habitations légères de loisirs).
6. Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant s'il y a lieu le droit de préemption urbain.
7. Les autres législations (code civil – code des communes – code de la santé publique – installations classées ...)

Article 3 – Division du territoire en zones

Le territoire couvert par ce Plan d'Occupation des Sols est divisé en zones urbaines et en zones naturelles :

- 1° Les zones urbaines dites "zones U" dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation, permettent d'admettre immédiatement des constructions et auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II.

Les zones urbaines comprennent les zones et les secteurs suivants :

Zone UAa

Il s'agit d'une zone urbaine affectée à l'habitat, aux commerces, aux services et aux équipements collectifs.

- UAa1 : Zone de centralité
- UAa2 : Zone d'habitat dense continu sur rue

Zone UAb

Il s'agit d'une zone urbaine affectée essentiellement à l'accueil de l'habitat groupé et du parc des logements sociaux.

Zone UB

Il s'agit d'une zone urbaine d'habitat isolé dense.

Zone UEb

Il s'agit d'une zone destinée à accueillir des activités de type PME/PMI, commerciales et tertiaires.

- 2°** Les zones naturelles équipées ou non, auxquelles s'appliquent les différents chapitres du Titre III.

Les zones naturelles comprennent les zones et les secteurs suivants :

Zone NDa1

Il s'agit d'une zone naturelle de protection intégrale.

Zone NDb2

Il s'agit d'une zone naturelle à vocation sportive et culturelle.

Les documents graphiques font apparaître, s'il y a lieu :

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, énumérés dans le document n° 2 au tableau des "Emplacements Réservés" et repris sur le plan par une trame quadrillée conformément à la légende.
- Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme repérés sur le plan par une trame quadrillée conformément à la légende.

Article 4 – Sites industriels à risques (réglementation des zones de risques : Z1 et Z2)**4.1 EN DEHORS DE LA ZONE ADMINISTRATIVE DU PORT TELLE QUE DEFINIE PAR L'ARRETE PREFECTORAL DU 08 NOVEMBRE 1988****A. Zone Z1****- Urbanisation**

Seules sont autorisées les modifications limitées des logements existants n'augmentant pas la surface hors d'œuvre nette de plus de 25 % sans changement d'affectation.

Sont donc interdits les nouvelles implantations de construction à usage d'habitation, d'immeubles d'habitation de grandes hauteurs, d'établissements recevant du public, de parcs d'attraction, de loisirs ou de sport.

- Activités économiques

Sont autorisées :

- . Les extensions de l'établissement générant la zone de risque
- . L'implantation ou l'extension d'entreprises dont l'activité est liée à celle de l'établissement générateur du risque à la condition que la proximité des deux entreprises n'aggrave pas ce risque et n'en change pas la nature.
- . L'extension mesurée des autres constructions à usage industriel existantes.
- . L'implantation ou l'extension de constructions à usage de service lorsqu'elles sont reconnues nécessaires pour l'exercice des activités industrielles existantes (gardiennage, surveillance, restaurant d'entreprises, salle de réunion, bureaux...).
- . L'extension mesurée des constructions à usage agricole n'augmentant pas la surface hors d'œuvre nette de plus de 25 % sans changement d'affectation.
- . La construction ou l'extension d'ouvrages techniques d'intérêt public notamment au bénéfice d'EDF, de GDF, des P.T.T., de la SNCF ou du Port Autonome de Dunkerque, à la stricte condition qu'ils ne soient pas destinés à recevoir du public ou à être utilisés par celui-ci, et qu'ils ne soient pas susceptibles d'affecter la sécurité des installations en place.

Sont également autorisées en zone Z1 les reconstructions de bâtiments ou ouvrages mentionnés ci-dessus détruits à la suite d'un sinistre.

- Voies de communication

Sont autorisées :

- . La création ou l'extension de voies de desserte pour les activités existantes dans la zone de protection ou des activités voisines susceptibles de s'y implanter.
- . Les modifications d'infrastructures de communication existantes dans la mesure où elles n'apportent qu'un accroissement mesuré de la densité de circulation ou si elles permettent une fluidification du trafic qui diminue le temps moyen de présence dans la zone de protection.

B. Zone Z2

Sont autorisées en plus des installations autorisées en zone Z1 :

- Urbanisation

Les constructions et reconstructions à usage d'habitation aux conditions suivantes :

- . La construction doit comporter au maximum un étage avec combles aménageables sur rez-de-chaussée (soit R + 1 + c).
- . Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,25 et ne peut en aucun cas être dépassé.
- . Le stationnement de caravanes réservé à l'hébergement du personnel amené à travailler sur des chantiers de construction, d'aménagement ou d'équipement du secteur concerné, dès lors qu'il n'entraîne pas une concentration importante de personnes.

Sont interdites les nouvelles implantations d'immeubles d'habitation de grande hauteur, d'établissement recevant du public, de parcs d'attractions, de loisirs ou aires de sport avec structure destinée à l'accueil du public.

Est également interdit le stationnement quelle que soit la durée, de caravanes ou véhicules désaffectés.

- Activités économiques

Sont autorisées les implantations d'activités économiques à effectifs réduits n'augmentant pas le facteur de risque pour l'activité industrielle génératrice de celui-ci.

- Voies de communication

Sont interdites les créations de routes dont la demande de circulation excède 2000 véhicules par jour.

Article 5 – Adaptations mineures

1. Les règles et servitudes définies par ce Plan d'Occupation des Sols ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des "Adaptations mineures" à l'application stricte d'une des règles 3 à 13 rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Ces adaptations font l'objet d'une décision motivée de "l'autorité compétente".

2. Bâtiments existants de toute nature

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet de ne pas aggraver la non conformité de ces immeubles avec les dites règles, ou qui sont sans effet à leur égard.

3. Lotissements et opérations groupées

Des dispositions particulières pour les articles 3 et 5 à 9 du règlement sont admises dans le cas de construction à édifier dans des lotissements ou opérations groupées.

Toutefois, demeurent applicables les dispositions de l'article 7 relatif aux règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain d'assiette de l'opération.

TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UAa

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine, affectée à l'habitat, aux commerces, aux services et aux équipements collectifs. Elle comprend deux secteurs :

- UAa 1 : zone de centralité
- UAa 2 : zone d'habitat dense continu sur rue.

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UAa 1 – Occupations et utilisations du sol admises

Sont admis :

- les constructions, extensions et reconstructions à usage d'habitations, de commerces, d'artisanat, de bureaux, de services et d'équipements collectifs,
- les bâtiments annexes (de faible volume) et les garages liés aux constructions autorisées dans la zone,
- les lotissements et opérations groupées,
- les bâtiments et équipements publics de toute nature,
- les établissements à usage d'activité comportant des installations classées ou non dans la mesure où, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour éliminer les inconvénients qu'ils produisent, il ne subsistera plus pour leur voisinage ni risques importants pour la sécurité, ni nuisances polluantes qui seraient de nature à rendre inacceptables de tels établissements dans la zone.

Article UAa 2 – Occupations et utilisations du sol interdites

Toute construction ou installation quelle qu'en soit la nature à l'exception de celles prévues à l'article UAa1 notamment :

- les parcs d'attractions et installations de jeux commerciaux susceptibles de produire des nuisances,
- les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés,

- les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, d'abris autres qu'à usage public (à l'exception des installations de chantier) de dépôts de matériaux divers (dépôts de ferraille – casse automobile – déchets végétaux),
- les installations légères et caravanes établies pour plus de trois mois à usage autre que commercial ou d'équipement public,
- les campings et caravanings sous toutes les formes,
- l'ouverture de toute carrière,
- les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités,
- les dépôts de matériaux, de véhicules et de déchets de toute nature pouvant nuire à la qualité du paysage.

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

Article UAa 3 – Accès et voirie

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les groupes de garages individuels de plus de 10 boxes doivent être disposés sur les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc.

2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Aucune voie privée ne doit avoir une largeur d'emprise inférieure à 4 m.

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie). Les voies en impasse de largeur d'emprise inférieure à 6 m ne pourront desservir plus de 10 logements.

Article UAa 4 – Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération qui requiert une alimentation en eau.

2. Assainissement

a) Eaux usées

Le raccordement, par canalisations souterraines, au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux. En l'absence de réseau, les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

3. Distribution E.D.F. – G.D.F. – P.T.T. – Télédistribution

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

Pour les programmes de constructions neuves ou de logements réhabilités, le raccordement direct au réseau de télédistribution est exigé.

Les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles du domaine public.

Article UAa 5 – Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de règle.

Article UAa 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions principales doivent être implantées :

- soit à l'alignement
- soit à 5 m minimum de l'alignement
- ou en cas de "dent creuse", à l'alignement de l'une des deux constructions voisines.

Les reconstructions pourront être admises selon l'implantation initiale de la construction.

Les travaux visant à améliorer le confort et l'utilisation des bâtiments existants qui ne respectent pas les dispositions du présent article sont autorisés à l'arrière ou dans le prolongement du bâtiment existant.

Pour les constructions liées aux réseaux de distribution, il n'est pas fixé de règle.

Pour les équipements publics de toute nature, il n'est pas fixé de règle.

Article UAa 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans une bande de 20 m à compter, soit de l'alignement lorsque la construction est implantée à l'alignement, soit de la marge de recul observée par la construction lorsque la construction est implantée en recul par rapport à l'alignement, la construction doit s'implanter en limites séparatives ou sur une des limites séparatives et dans ce cas respecter la marge minimale de 3 m pour l'autre limite.

A l'extérieur de cette bande de 20 m, les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives ou sur une des limites séparatives et dans ce cas respecter la marge minimale de 3 m pour l'autre limite :

- pour les constructions d'un usage mixte (habitat + activités),
- lorsqu'il est prévu d'adosser la construction projetée à un bâtiment, sensiblement équivalent en hauteur et en épaisseur en bon état, déjà contigu à la limite séparative,
- lorsque des constructions sont édifiées simultanément et sont sensiblement équivalentes en volume,
- lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes à l'habitation ou à usage commercial, artisanal ou de dépôt, dont la hauteur au droit des limites séparatives ne dépasse pas 3,20 m à l'égout du toit par rapport au sol naturel initial.

Toutefois, lorsqu'il s'agit d'extension ou d'amélioration de l'habitat, il pourra être admis que la construction soit édifiée dans le prolongement des bâtiments existants.

Pour les constructions liées aux réseaux de distribution, il n'est pas fixé de règle.

Pour les équipements publics de toute nature, il n'est pas fixé de règle.

Article UAa 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Aucune distance n'est imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article UAa 9 – Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle.

Article UAa 10 – Hauteur maximale des constructions

1. Secteur UAa 1

Aucune construction à usage d'habitation ne doit comprendre plus de 2 niveaux avec un comble aménageable sur rez-de-chaussée (R + 2 + 1c) et la hauteur des constructions ne peut excéder 9 m mesurés à l'égout du toit par rapport au niveau de la chaussée mesurée en son axe au droit de la construction.

Pour les constructions d'un usage mixte (habitat + activités) jouxtant les limites séparatives, au-delà de la bande des 20 m comptés depuis l'alignement, la hauteur des constructions est limitée à 3 m mesurés à l'égout du toit par rapport au terrain naturel au droit de la construction.

2. Secteur UAa 2

Aucune construction à usage d'habitation ne doit comprendre plus de 1 niveau avec un comble aménageable sur rez-de-chaussée (R + 1 + 1c) et la hauteur des constructions ne peut excéder 6 m mesurés à l'égout du toit par rapport au niveau de la chaussée mesurée en son axe au droit de la construction.

3. Pour l'ensemble de la zone

Ces règles de hauteur ne concernent pas les édifices publics et cultuels, ainsi que les reconstructions après sinistre. Dans ce cas la reconstruction à l'identique est autorisée.

Concernant les mâts de réception radioélectrique, la hauteur est limitée à 10 m comptés à partir du sol naturel au droit de l'édification de l'installation.

Article UAa 11 – Aspect extérieur

1. Principe général

Le permis de construire (ou la déclaration préalable) 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, 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.

2. Dispositions particulières

a) L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures.

- b) Les pignons à nu doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale.
- c) Les murs et toitures de bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.
- d) En cas d'extension ou de construction sur une parcelle bâtie, la construction devra être réalisée en matériaux s'intégrant au milieu urbain ou à ceux des constructions existant majoritairement sur la parcelle. Les constructions en matériaux verriers (serres, vérandas) sont autorisées, ainsi que les abris de jardin en bois avec une couverture en matériaux sombres à l'exclusion de revêtement en fibrociment naturel.
- e) L'emploi des bandeaux bitumineux pour la couverture des constructions principales est interdit.
- f) Les équipements et installations liés à la distribution d'énergie doivent s'harmoniser aux constructions environnantes.
- g) Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux où elles ne sont pas visibles des voies publiques.
- h) La cote de seuil finie ne pourra en aucun cas avoir une différence de niveau supérieure à 0,60 m par rapport au niveau de l'axe de la chaussée au droit de la construction.
- i) Les combles prévus à l'article UAa 10 ne pourront comporter qu'un seul niveau habitable.
- j) Les garages en sous-sol sont interdits.

Article UAa 12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré sur l'unité foncière en dehors des voies publiques.

1. Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols

- a) Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation individuelle

Il est exigé une place de stationnement par logement.

- b) Pour les constructions à usage d'habitation en collectif

Le nombre de places sera fonction de la composition de l'immeuble, selon les normes suivantes :

- chambre individuelle : 1 place pour 2 chambres,
- studio et 2 pièces : 1 place par logement,

- 3 à 5 pièces : 1,5 places par logement,
- 6 pièces et plus : 2 places par logement.

Il est recommandé de mettre 50 % des places requises en parkings couverts (place enterrées ou semi-enterrées).

Adaptations :

- Les normes précitées pour les constructions comportant au moins 20 % de logements inférieurs ou équivalents à 3 pièces pourront être réduites dans une proportion de 30 % dans le cas de :
 - programmes de logements locatifs sociaux,
 - logements locatifs personnes âgées,
 - résidences locatives pour étudiants.
- Les normes précitées ne s'appliqueront qu'aux logements nouveaux créés dans le cadre de modification, de réhabilitation ou d'extension d'un immeuble d'habitation.
- Les normes précitées ne s'appliqueront pas aux logements locatifs acquis ou améliorés avec l'aide de l'Etat et destinés aux personnes défavorisées mentionnées à l'article 1 de la loi 90-449 du 31 mai 1990.

c) Pour les établissements commerciaux

Pour les constructions à usage commercial d'au moins 100 m² de surface de vente, il est imposé une place de stationnement pour 30 m² de surface de vente (SV) selon la formule :

$$\frac{(SV - 100)}{30} = \text{nombre de places de stationnement}$$

d) Pour les bureaux

Pour les constructions à usage de bureaux et services, il doit être aménagé au moins une place de stationnement par 30 m² de surface de plancher hors œuvre sauf lorsque celle-ci est inférieure à 50 m².

e) Adaptations à ces différentes règles

Dans les cas de travaux entraînant une amélioration des conditions d'habitation des bâtiments existants, il n'est pas exigé aux demandeurs la réalisation de places de stationnement dans la mesure où elles n'existent pas.

Lors de la création de logements dans des bâtiments affectés à l'habitation ou non, la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation d'emplacements de stationnement correspondant aux nouveaux besoins de l'immeuble. Il en va de même lors du changement de destination d'un bâtiment ou partie de bâtiment.

2. Modalités d'application

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à :

- soit aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, sous réserve qu'il apporte la preuve qu'il réalise les dites places,
- soit justifier d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- sinon (solutions précédentes impossibles) verser une participation dans les conditions fixées aux articles R332-12 à 23 du Code de l'Urbanisme en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

Article UAa 13 – Espaces libres et plantations

1. Règles générales de plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues et tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

Les espaces libres doivent être aménagés en espaces verts.

2. Règles particulières

Des rideaux de végétation seront plantés afin de masquer les dépôts.

La création ou l'extension de bâtiments à usage industriel est soumise à l'aménagement d'écrans de verdure le long des limites de l'unité foncière.

Section 3 – Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UAa 14 – Possibilités d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de règle.

Article UAa 15 – Dépassement du coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UAb

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine affectée essentiellement à l'accueil de l'habitat groupé et du parc des logements collectifs sociaux, ainsi qu'aux commerces, services et équipements collectifs.

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UAb 1 – Occupations et utilisations du sol admises

Sont admis :

- les constructions, extensions et reconstructions à usage d'habitations, de commerces, d'artisanat, de bureaux, de services et d'équipements collectifs,
- les bâtiments annexes (de faible volume) et les garages liés aux constructions autorisées dans la zone,
- les lotissements et opérations groupées,
- les bâtiments et équipements publics de toute nature,
- les établissements à usage d'activités comportant des installations classées ou non dans la mesure où, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour éliminer les inconvénients qu'ils produisent, il ne subsistera plus pour leur voisinage ni risques importants pour la sécurité, ni nuisances polluantes qui seraient de nature à rendre inacceptables de tels établissements dans la zone.

Article UAb 2 – Occupations et utilisations du sol interdites

Toute construction ou installation quelle qu'en soit la nature à l'exception de celles prévues à l'article UAb 1, notamment :

- les parcs d'attractions et installations de jeux commerciaux susceptibles de produire des nuisances,
- les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés,
- les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, d'abris autres qu'à usage public (à l'exception des installations de chantier), de dépôts de matériaux divers (dépôts de ferraille – déchets végétaux...),
- les installations légères et caravanes établies pour plus de trois mois à usage autre que commercial ou d'équipement public,

- les campings et caravanings sous toutes les formes,
- l'ouverture de toute carrière,
- les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités,
- les dépôts de matériaux, de véhicules et de déchets de toute nature pouvant nuire à la qualité du paysage.

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

Article UAb 3 – Accès et voirie

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les groupes de garages individuels de plus de 10 boxes doivent être disposés sur les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc...

2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Aucune voie privée ne doit avoir une largeur d'emprise inférieure à 4 m.

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie). Les voies en impasse de largeur d'emprise inférieure à 6 m ne pourront desservir plus de 10 logements.

Article UAb 4 – Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération qui requiert une alimentation en eau.

2. Assainissement

a) Eaux usées

Le raccordement, par canalisations souterraines, au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux. En l'absence de réseau, les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

3. Distribution E.D.F. – G.D.F. – P.T.T. – Télédistribution

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

Dans les lotissements et opérations groupées, les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en réseau souterrain.

Pour les programmes de constructions neuves ou de logements réhabilités, le raccordement direct au réseau de télédistribution est exigé.

Les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles du domaine public.

Article UAb 5 – Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de règle.

Article UAb 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions principales pour l'habitat individuel doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit à 5 m minimum de l'alignement,
- ou en cas de "dent creuse", à l'alignement de l'une des deux constructions voisines.

Cependant, dans le cas de constructions groupées ou de lotissements, ce recul peut être modulé en fonction de la composition du projet.

Les reconstructions pourront être admises selon l'implantation initiale de la construction.

Les travaux visant à améliorer le confort et l'utilisation des bâtiments existants qui ne respectent pas les dispositions du présent article sont autorisés à l'arrière ou dans le prolongement du bâtiment existant.

Les constructions du parc des logements collectifs sociaux peuvent s'implanter soit au ras de l'alignement, soit en retrait de celui-ci.

Pour les constructions liées aux réseaux de distribution, il n'est pas fixé de règle.

Pour les équipements publics de toute nature, il n'est pas fixé de règle.

Article UAb 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter soit en retrait par rapport aux limites séparatives (paragraphe 1), soit en jouxtant les limites séparatives (paragraphe 2), en application des règles énoncées ci-après. Les règles du paragraphe 1 et celles du paragraphe 2 ne sont pas cumulatives.

1. Implantation en retrait par rapport aux limites séparatives (habitat individuel)

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points mesurés à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Toutefois pour la réalisation ou l'agrandissement de constructions existantes à usage de vérandas et de locaux améliorant les conditions d'habitabilité des occupants (création de WC, de salle de bains), une implantation à 1,50 m d'une des limites séparatives est autorisée sous réserve que la même distance puisse être justifiée sur la parcelle voisine.

2. Implantation en limites séparatives (habitat individuel)

Dans une bande de 20 m à compter, soit de l'alignement lorsque la construction est implantée à l'alignement, soit de la marge de recul observée par la construction lorsque la construction est implantée en recul par rapport à l'alignement, la construction doit s'implanter en limites séparatives ou sur une des limites séparatives et dans ce cas respecter la marge minimale de 3 m pour l'autre limite.

A l'extérieur de cette bande de 20 m, les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives ou sur une des limites séparatives et dans ce cas respecter la marge minimale de 3 m pour l'autre limite :

- lorsqu'il est prévu d'adosser la construction projetée à un bâtiment, sensiblement équivalent en hauteur et en épaisseur en bon état, déjà contigu à la limite séparative,
- lorsque des constructions sont édifiées simultanément et sont sensiblement équivalentes en volume,

- lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes à l'habitation ou à usage commercial, artisanal ou de dépôt, dont la hauteur au droit des limites séparatives ne dépasse pas 3,20 m à l'égout du toit par rapport au sol naturel initial.

Toutefois, lorsqu'il s'agit d'extensions ou d'améliorations de l'habitat, il pourra être admis que la construction soit édifiée dans le prolongement des bâtiments existants.

Les constructions du parc des logements collectifs sociaux peuvent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait.

Pour les constructions liées aux réseaux de distribution, il n'est pas fixé de règle.

Pour les équipements publics de toute nature, il n'est pas fixé de règle.

Article UAb 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Aucune distance n'est imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article UAb 9 – Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle.

Article UAb 10 – Hauteur maximale des constructions

Aucune construction nouvelle à usage d'habitation ne doit comprendre plus de 1 niveau avec 1 comble aménageable sur rez-de-chaussée (R + 1 + 1c) et la hauteur des constructions ne peut excéder 6 m mesurés à l'égout du toit par rapport au niveau de la chaussée mesurée en son axe au droit de la construction.

Cette règle ne concerne pas les édifices publics et culturels ainsi que la reconstruction après sinistre. Dans ce cas la reconstruction à l'identique est autorisée.

Concernant les mâts de réception radioélectrique, la hauteur est limitée à 10 m comptés à partir du sol naturel au droit de l'édification de l'installation.

Article UAb 11 – Aspect extérieur

1. Principe général

Le permis de construire (ou la déclaration préalable) 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, 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.

2. Dispositions particulières

- a) L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures.
- b) Les pignons à nu doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale.
- c) Les murs et toitures des bâtiments annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.
- d) En cas d'extension ou de construction sur une parcelle bâtie, la construction devra être réalisée en matériaux s'intégrant au milieu urbain ou à ceux des constructions existant majoritairement sur la parcelle. Les constructions en matériaux verriers (serre, vérandas etc....) sont autorisées, ainsi que les abris de jardin en bois avec une couverture en matériaux sombres à l'exclusion de revêtement en fibrociment naturel.
- e) L'emploi des bandeaux bitumineux pour la couverture des constructions principales est interdit.
- f) Les équipements et installations liés à la distribution d'énergie doivent s'harmoniser aux constructions environnantes.
- g) Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux où elles ne sont pas visibles des voies publiques.
- h) Les combles prévus à l'article UAb 10 ne pourront comporter qu'un seul niveau habitable.
- i) Les garages en sous-sol sont interdits à l'exception des parkings enterrés, réalisés lors de la construction d'habitat collectif.

Article UAb 12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré sur l'unité foncière en dehors des voies publiques.

1. Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols

- a) Pour les constructions à usage d'habitation individuelle :

Il est exigé une place de stationnement par logement.

- b) Pour les constructions à usage d'habitation en collectif :

Le nombre de places sera fonction de la composition de l'immeuble, selon les normes minimales suivantes :

- chambre individuelle : 1 place pour 2 chambres
- studio et 2 pièces : 1 place par logement
- 3 à 5 pièces : 1,5 places par logement
- 6 pièces et plus : 2 places par logement.

Il est recommandé de mettre 50 % des places requises en parkings couverts (places enterrées ou semi-enterrées).

Adaptations :

- Les normes précitées pour les constructions comportant au moins 20 % de logements inférieurs ou équivalents à 3 pièces pourront être réduites dans une proportion de 30 % dans le cas de :
 - programmes de logements locatifs sociaux,
 - logements locatifs personnes âgées,
 - résidences locatives pour étudiants.
- Les normes précitées ne s'appliqueront qu'aux logements nouveaux créés dans le cadre de modification, de réhabilitation ou d'extension d'un immeuble d'habitation.
- Les normes précitées ne s'appliqueront pas aux logements locatifs acquis ou améliorés avec l'aide de l'Etat et destinés aux personnes défavorisées mentionnées à l'article 1 de la loi 90-449 du 31 mai 1990.

c) Pour les établissements commerciaux

Pour les constructions à usage commercial d'au moins 100 m² de surface de vente, il est imposé une place de stationnement pour 30 m² de surface de vente (SV) selon la formule :

$$\frac{(SV - 100)}{30} = \text{nombre de places de stationnement}$$

d) Pour les bureaux

Pour les constructions à usage de bureaux et services, il doit être aménagé au moins une place de stationnement par 30 m² de surface de plancher hors œuvre sauf lorsque celle-ci est inférieure à 50 m².

e) Adaptations à ces différentes règles

Dans les cas de travaux entraînant une amélioration des conditions d'habitation des bâtiments existants, il n'est pas exigé aux demandeurs la réalisation de places de stationnement dans la mesure où elles n'existent pas.

Lors de la création de logements dans des bâtiments affectés à l'habitation ou non, la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation d'emplacements de stationnement correspondant aux nouveaux besoins de l'immeuble. Il en va de même lors du changement de destination d'un bâtiment ou partie de bâtiment.

2. Modalités d'application

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur devra :

- soit aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, sous réserve qu'il apporte la preuve qu'il réalise les dites places,
- soit justifier d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- sinon (solutions précédentes impossibles) verser une participation dans les conditions fixées aux articles R332-17 à 23 du Code de l'Urbanisme en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

Article UAb 13 – Espaces libres et plantations

1. Règles générales de plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues et tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

Les espaces libres doivent être aménagés en espaces verts.

2. Règles particulières

Les parkings doivent être plantés à raison d'un arbre au moins par 25 m² de terrain de stationnement. Des écrans boisés doivent être aménagés autour de tout parking de 500 m² et plus.

Les marges de recul par rapport aux voies et aux limites séparatives devront comporter des espaces verts ou des rideaux d'arbres à hautes tiges.

Des rideaux de végétation seront plantés afin de masquer les dépôts.

Section 3 – Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UAb 14 – Possibilités maximales d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de règle.

Article UAb 15 – Dépassement du coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine d'habitat isolé dense.

Cette zone est également soumise aux règles développées dans le titre 1 "Dispositions Générales" pour le volet des sites industriels à risques (Z2).

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UB 1 – Occupations et utilisations du sol admises

Sont admis :

- les constructions, extensions et reconstructions à usage d'habitations, de commerces, d'artisanat, de bureaux, de services et d'équipements collectifs,
- les bâtiments annexes (de faible volume) et les garages liés aux constructions autorisées dans la zone,
- les lotissements et opérations groupées,
- les bâtiments et équipements publics de toute nature,
- les établissements à usage d'activité comportant des installations classées ou non dans la mesure où, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour éliminer les inconvénients qu'ils produisent, il ne subsistera plus pour leur voisinage ni risques importants pour la sécurité, ni nuisances polluantes qui seraient de nature à rendre inacceptables de tels établissements dans la zone.

Article UB 2 – Occupations et utilisations du sol interdites

Toute construction ou installation quelle qu'en soit la nature à l'exception de celles prévues à l'article UB 1 notamment :

- les parcs d'attractions et installations de jeux commerciaux susceptibles de produire des nuisances,
- les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés,
- les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, d'abris autres qu'à usage public (à l'exception des installations de chantier), de dépôts de matériaux divers (dépôts de ferraille – casse automobile – déchets végétaux ...),

- les installations légères et caravanes établies pour plus de trois mois à usage autre que commercial ou d'équipement public,
- les campings et caravanings sous toutes les formes,
- l'ouverture de toute carrière,
- les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités,
- les dépôts de matériaux, de véhicules et de déchets de toute nature pouvant nuire à la qualité du paysage.

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

Article UB 3 – Accès et voirie

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les groupes de garages individuels de plus de 10 boxes doivent être disposés sur les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc ...

Les nouvelles constructions, à l'exception des annexes liées aux constructions principales existantes doivent justifier d'un accès de 4 m minimum depuis le domaine public.

2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Aucune voie privée ne doit avoir une largeur d'emprise inférieure à 4 m.

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment des services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie). Les voies en impasse de largeur d'emprise inférieure à 6 m ne pourront desservir plus de 10 logements.

Article UB 4 – Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération qui requiert une alimentation en eau.

2. Assainissement

a) Eaux usées

Le raccordement, par canalisations souterraines, au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux. En l'absence de réseau, les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

3. Distribution E.D.F. – G.D.F. – P.T.T. – Télédistribution

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

Dans les lotissements et opérations groupées, les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en réseau souterrain.

Pour les programmes de constructions neuves ou de logements réhabilités le raccordement direct au réseau de télédistribution est exigé.

Les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles du domaine public.

Article UB 5 – Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de règle.

Article UB 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions principales nouvelles doivent être implantées en observant un recul minimum de 5 m depuis l'alignement.

Cependant dans le cas de constructions groupées ou de lotissements, ce recul peut être modulé en fonction de la composition du projet.

Les reconstructions pourront être admises selon l'implantation initiale de la construction.

Les travaux visant à améliorer le confort et l'utilisation des bâtiments existants qui ne respectent pas les dispositions du présent article sont autorisés à l'arrière ou dans le prolongement du bâtiment existant.

Pour les constructions liées aux réseaux de distribution, il n'est pas fixé de règle.

Pour les équipements publics de toute nature, il n'est pas fixé de règle.

Article UB 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter soit en retrait par rapport aux limites séparatives (paragraphe 1), soit en jouxtant les limites séparatives (paragraphe 2), en application des règles énoncées ci-après. Les règles du paragraphe 1 et celles du paragraphe 2 ne sont pas cumulatives.

1. Implantation en retrait par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Toutefois pour la réalisation ou l'agrandissement de constructions existantes à usage de vérandas et de locaux améliorant les conditions d'habitabilité des occupants (création de WC, de salle de bains), une implantation à 1,50 m d'une des limites séparatives est autorisée sous réserve que la même distance puisse être justifiée sur la parcelle voisine.

2. Implantation en limites séparatives

Dans une bande de 15 m à compter, soit de l'alignement lorsque la construction est implantée à l'alignement, soit de la marge de recul observée par la construction lorsque la construction est implantée en recul par rapport à l'alignement, la construction doit s'implanter en limites séparatives ou sur une des limites séparatives et dans ce cas respecter la marge minimale de 3 m pour l'autre limite.

Toutefois, lorsqu'il s'agit d'extension ou d'améliorations de l'habitat, il pourra être admis que la construction soit édifiée dans le prolongement des bâtiments existants.

A l'extérieur de cette bande de 15 m, les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives ou sur une des limites séparatives et dans ce cas respecter la marge minimale de 3 m pour l'autre limite :

- lorsqu'il est prévu d'adosser la construction projetée à un bâtiment, sensiblement équivalent en hauteur et en épaisseur et en bon état, déjà contigu à la limite séparative,

- lorsque des constructions sont édifiées simultanément et sont sensiblement équivalentes en volume,
- lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes à l'habitation ou à usage commercial, artisanal ou de dépôt, dont la hauteur au droit des limites séparatives ne dépasse pas 3,20 m à l'égout du toit par rapport au sol naturel initial.

Toutefois, lorsqu'il s'agit d'extensions ou d'améliorations de l'habitat, il pourra être admis que la construction soit édifiée dans le prolongement des bâtiments existants.

Pour les constructions liées aux réseaux de distribution, il n'est pas fixé de règle.

Pour les équipements publics de toute nature, il n'est pas fixé de règle.

Lorsqu'un terrain dispose d'une largeur en limite de l'emprise publique inférieure à 5 mètres, il n'est pas fixé de règle.

Article UB 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Aucune distance n'est imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article UB 9 – Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle, à l'exception des constructions annexes non accolées à l'habitation et limitées à une emprise au sol de 60 m².

Article UB 10 – Hauteur maximale des constructions

Aucune construction à usage d'habitation ne doit comprendre plus de 1 niveau avec 1 comble aménageable sur rez-de-chaussée (R + 1 + 1c) et la hauteur des constructions ne peut excéder 6 m mesurés à l'égout du toit par rapport au niveau de la chaussée mesuré en son axe au droit de la construction.

La hauteur des constructions annexes non accolées à l'habitation ne peut excéder 3,20 m à l'égout du toit.

Ces règles ne concernent pas les édifices publics et culturels ainsi que la reconstruction après sinistre. Dans ce cas la reconstruction à l'identique est autorisée.

Concernant les mâts de réception radioélectrique, la hauteur est limitée à 10 m comptés à partir du sol naturel au droit de l'édification de l'installation.

Article UB 11 – Aspect extérieur

1. Principe général

Le permis de construire (ou la déclaration préalable) 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, 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.

2. Dispositions particulières

- a) L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures.
- b) Les pignons à nu doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale.
- c) Les murs et toitures des bâtiments annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.
- d) En cas d'extension ou de construction sur une parcelle bâtie, la construction devra être réalisée en matériaux s'intégrant au milieu urbain ou à ceux des constructions existant majoritairement sur la parcelle. Les constructions en matériaux verriers (serre, vérandas etc....) sont autorisées, ainsi que les abris de jardin en bois avec une couverture en matériaux sombres à l'exclusion de revêtement en fibrociment naturel.
- e) L'emploi des bandeaux bitumineux pour la couverture des constructions principales est interdit.
- f) Les équipements et installations liés à la distribution d'énergie doivent s'harmoniser aux constructions environnantes.
- g) Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux où elles ne sont pas visibles des voies publiques.
- h) Les murs d'intimité seront réalisés avec un matériau identique à celui de la construction et ne pourront pas excéder 2 m de haut et 3 m de longueur à partir de la construction de la façade arrière.
- i) La côte de seuil finie ne pourra en aucun cas avoir une différence de niveau supérieure à 0,60 m par rapport au niveau de l'axe de la chaussée au droit de la construction.
- j) Les combles prévus à l'article UB 10 ne pourront comporter qu'un seul niveau habitable.
- k) Les garages en sous-sol sont interdits.

Article UB 12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré sur l'unité foncière en dehors des voies publiques.

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation individuelle, il est exigé une place de stationnement par logement.

Article UB 13 – Espaces libres et plantations**1. Règles générales de plantations**

Les plantations existantes doivent être maintenues et tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

Les espaces libres doivent être aménagés en espaces verts.

2. Règles particulières

Les marges de recul par rapport aux voies et aux limites séparatives devront comporter des espaces verts ou des rideaux d'arbres à hautes tiges.

Des rideaux de végétation seront plantés afin de masquer les dépôts.

Section 3 – Possibilités maximales d'occupation du sol**Article UB 14 – Possibilités d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de règle.

Article UB 15 – Dépassement du coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UEb

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone destinée à accueillir des activités de type PME/PMI, commerciales et tertiaires.

Cette zone est également soumise aux règles développées dans le titre 1 "Dispositions Générales" sur le volet des sites industriels à risques (Z2).

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UEb 1 – Occupations et utilisations du sol admises

Sont admis :

- les constructions extensions et reconstructions à usage industriel, commercial, artisanal, tertiaire (bureaux) comportant des installations classées ou non dans la mesure où, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour éliminer les inconvénients qu'ils produisent, il ne subsistera plus pour leur voisinage ni risques importants pour la sécurité, ni nuisances polluantes qui seraient de nature à rendre inacceptables de tels établissements dans la zone,
- les constructions à usage de bureaux ou de commerces, s'ils constituent un complément indispensable à un établissement industriel installé,
- les constructions à usage d'habitation, exclusivement destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements et services implantés dans la zone,
- les créations de dépôts à l'air libre, à condition qu'ils soient masqués par des plantations et ne soient pas visibles de la voie publique,
- les équipements d'infrastructure et de superstructure,
- les exhaussements et affouillements indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés.

Article UEb 2 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol non mentionnés à l'article UEb 1.

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

Article UEb 3 – Accès et voirie

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de cette voie dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour (notamment, ceux des services publics : lutte contre incendie, ordures ménagères).

Article UEb 4 – Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération qui requiert une alimentation en eau.

2. Alimentation en eau industrielle

A défaut de raccordement au réseau public, d'autres dispositifs permettant une alimentation en eau industrielle peuvent être réalisés après avoir reçu l'agrément des services compétents.

3. Assainissement

a) Eaux usées

Le raccordement, par canalisations souterraines, au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux. En l'absence de réseau, les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

c) Eaux résiduaires industrielles

Les installations industrielles ne peuvent rejeter au réseau d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de pré-traitement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

4. Distribution E.D.F. – G.D.F. – P.T.T. – Télédistribution

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également. Le raccordement direct au réseau de télédistribution est exigé.

Article UEb 5 – Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de règle.

Article UEb 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions et installations à usage d'activités doivent être implantées avec un recul supérieur ou égal à 10 m de l'alignement. Cette distance est portée à 20 m à l'axe de la Chaussée des Darses.

Les reconstructions pourront être admises selon l'implantation initiale de la construction.

Les travaux visant à améliorer le confort et l'utilisation des bâtiments existants qui ne respectent pas les dispositions du présent article sont autorisés à l'arrière ou dans le prolongement du bâtiment existant.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions liées aux réseaux de distribution.

Article UEb 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier, au point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 5 m.

Toutefois, les constructions à usage d'habitation, de bureaux et de service ou de commerces liées à l'entreprise pourront jouxter les limites séparatives dans une bande de 20 m à partir de l'alignement de la voie.

Toutefois, lorsqu'il s'agit d'extensions ou d'améliorations de l'habitat, il pourra être admis que la construction soit édifiée dans le prolongement des bâtiments existants.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions liées aux réseaux de distribution.

Article UEb 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Aucune distance n'est imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article UEb 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions, y compris celle de tous les bâtiments annexes, ne pourra excéder 60 % de la surface du terrain, qui peut être portée à 75 % dans le cas d'activités tertiaires liées aux bureaux.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions liées aux réseaux de distribution.

Article UEb 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions à usage d'activités ne peut excéder 10 m à l'égout des toitures par rapport au niveau du terrain naturel (à l'exception des installations spécifiques : type silos, cheminées ou autres rattachées aux installations).

Ne sont pas soumis à cette règle les équipements d'infrastructures lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent : château d'eau, pylône EDF, tour de relais de faisceau hertzien, etc...

Article UEb 11 – Aspect extérieur

1. Principe général

Les bâtiments quelle que soit leur destination et les terrains même s'ils sont utilisés pour dépôts, parkings, aires de stockage, doivent être aménagés de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.

Le permis de construire (ou la déclaration préalable) 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, 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.

2. Dispositions particulières

- a) L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures.
- b) En cas d'extension ou de construction sur une parcelle bâtie, la construction devra être réalisée en matériaux identiques à ceux des constructions existant majoritairement sur la parcelle.
- c) Les équipements et installations liés à la distribution d'énergie doivent s'harmoniser aux constructions environnantes.
- d) Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux où elles ne sont pas visibles des voies publiques.
- e) En limite de zone et en bordure des différentes voies d'accès à la parcelle, ne sera autorisé qu'un seul type de clôture.
- f) Lorsque l'activité sur la parcelle le justifie, les clôtures pleines n'excédant pas 2 m de haut, peuvent être autorisées, sous réserve que leur aspect s'intègre au bâti environnant.
- g) La côte de seuil finie ne pourra en aucun cas avoir une différence de niveau supérieure à 0,60 m par rapport au niveau de l'axe de la chaussée au droit de la construction.

Article UEb 12 – Stationnement

Sur chaque terrain, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, déchargement et stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service,
- pour la totalité des véhicules du personnel et des visiteurs.

Dans tous les cas, le stationnement et l'évolution des véhicules doivent être réalisés sur l'unité foncière en dehors de l'emprise publique.

Toutefois, les aires de stationnement destinées aux véhicules du personnel et des visiteurs peuvent être situées sur tout autre terrain à moins de 300 m.

- Pour les constructions à usage d'activités, il est exigé une place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher hors œuvre nette d'ateliers ou de locaux industriels et une place pour 180 m² de surface hors œuvre nette d'entrepôts et dépôts.
- Pour les constructions à usage commercial d'au moins 100 m² de surface de vente, il est imposé une place de stationnement pour 30 m² de surface de vente (Sv) selon la formule :

$$\frac{(SV - 100)}{30} = \text{nombre de places de stationnement}$$

- Pour les constructions à usage de bureaux et services, il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher hors œuvre sauf lorsque celle-ci est inférieure à 50 m².

Il pourra toutefois être dérogé à ces règles si le pétitionnaire apporte les justifications chiffrées sur la fréquentation réelle induite par son activité.

En cas d'extension ne sont prises en compte, pour le calcul du nombre de places, que les surfaces de plancher développées hors œuvre nettes nouvellement créées.

En cas de changement est prise en compte, pour le calcul du nombre de places, la surface totale transformée sans déduction des surfaces de plancher initiales.

Article UEb 13 – Espaces libres et plantations

1. Règles générales de plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues et tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

Les espaces libres doivent être aménagés en espaces verts.

2. Règles particulières

Les espaces libres, plantés et engazonnés, doivent couvrir au minimum 20 % de la superficie de chaque terrain.

La création ou l'extension de bâtiments à usage industriel est soumise à l'aménagement d'écrans de verdure le long des limites de l'unité foncière.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de 1 arbre/25 m² s'intégrant dans un plan global de paysagement.

Les marges de recul par rapport aux voies et aux limites séparatives devront comporter des espaces verts ou des rideaux d'arbres à hautes tiges.

Section 3 – Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UEb 14 – Possibilités maximales d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de règle.

Article UEb 15 – Dépassement du coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ND α 1

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone naturelle de protection intégrale.

Cette zone est également soumise aux règles développées dans le titre 1 "Dispositions Générales" pour le volet des sites industriels à risques (Z1 et Z2).

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article ND α 1.1 – Occupations et utilisations du sol admises

Sont admis :

- les équipements d'infrastructure et de superstructure nécessaires à la gestion de la zone naturelle,
- les affouillements et exhaussements du sol rendus nécessaires pour la réalisation des constructions et installations autorisées au lieu de l'opération.

Article ND α 1.2 – Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes constructions ou installations quelle qu'en soit la nature à l'exception de celles prévues à l'article ND α 1.1.

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

Article ND α 1.3 – Accès et voirie

Il n'est pas fixé de règle.

Article ND α 1.4 – Desserte par les réseaux

Il n'est pas fixé de règle.

Article ND α 1.5 – Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de règle.

Article ND α 1.6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

Les constructions peuvent s'implanter soit au ras de l'alignement, soit en retrait de celui-ci.

Article ND α 1.7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait.

Article NDa1.8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Aucune distance n'est imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article NDa1.9 – Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle.

Article NDa1.10 – Hauteur maximale des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

Article NDa1.11 – Aspect extérieur

Le permis de construire (ou la déclaration préalable) 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.

Article NDa1.12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur l'unité foncière en dehors des voies publiques.

Article NDa1.13 – Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues et tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

Section 3 – Possibilités maximales d'occupation du sol**Article NDa1.14 – Coefficient d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de règle.

Article NDa1.15 – Dépassement du coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NDb 2

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone naturelle à vocation sportive et culturelle.

Cette zone est également soumise aux règles développées dans le titre 1 "Dispositions Générales" pour le volet des sites industriels à risques (Z2).

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article NDb2.1 – Occupations et utilisations du sol admises

Sont admis les types de constructions et d'installations suivantes :

- les équipements sportifs, socio-éducatifs et culturels,
- les constructions à usage d'habitation directement liées aux utilisations du sol autorisées dans la zone et destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire afin d'assurer l'entretien et la surveillance de ces installations,
- les équipements d'infrastructure et de superstructure (y compris les constructions et installations liées au cimetière communal),
- les affouillements et exhaussements du sol rendus nécessaires pour la réalisation des constructions et installations autorisées au lieu de l'opération.

Article NDb2.2 – Occupations et utilisations du sol interdites

Toute construction ou installation quelle qu'en soit la nature à l'exception de celles prévues à l'article NDb2.1.

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

Article NDb2.3 – Accès et voirie

1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application des dispositions de l'article 682 du Code Civil.

Les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.

2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Article NDb2.4 – Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

Un assainissement correspondant aux besoins des constructions et conforme à la réglementation en vigueur devra être prévu.

Article NDb2.5 – Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de règle.

Article NDb2.6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions principales et installations doivent respecter un recul minimum de :

- 20 m par rapport à l'axe de la Chaussée des Darses,
- 10 m par rapport à l'axe des voies communales.

Les travaux visant à améliorer le confort ou l'utilisation des bâtiments implantés dans la marge de recul sont autorisés à l'arrière et dans le prolongement du bâtiment existant.

Les reconstructions pourront être admises selon l'implantation initiale de la construction.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions liées aux réseaux de distribution.

Article NDb2.7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier, au point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions liées aux réseaux de distribution.

Article NDb2.8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Aucune distance n'est imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article NDb2.9 – Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle.

Article NDb2.10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions nouvelles à usage d'habitation ne doit pas dépasser 3 m à l'égout du toit par rapport au sol naturel initial.

Article NDb2.11 – Aspect extérieur

Le permis de construire (ou la déclaration préalable) 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.

Article NDb2.12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur l'unité foncière en dehors des voies publiques.

Article NDb2.13 – Espaces libres et plantations**1. Règles générales de plantations**

Les plantations existantes doivent être maintenues et tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

Les espaces libres doivent être aménagés en espaces verts.

2. Légendes spéciales figurées au plan de zonage

Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Section 3 – Possibilités maximales d'occupation du sol

Article NDb2.14 – Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de règle.

Article NDb2.15 – Dépassement du coefficient d'occupation du sol

Sans objet.