



Commune
de
FOS-SUR-MER

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ
A LA DÉLIBÉRATION

N° 30/13 DU 23/02/2013

ZAC du Mazet I

POUR ÊTRE ANNEXÉ
A LA DÉLIBÉRATION

Modification n° 4

363/06 DU 23 juin 2006

2 – Règlement après modification



Pour le Président de
Ouest Provence
et par Délégation

Le Vice-Président
Patrice GOUIN

Historique de la ZAC du Mazet I à Fos-sur-Mer

Dossier de création de la ZAC du Mazet approuvé par arrêté
préfectoral du :

27 octobre 1975

Dossier de réalisation de la ZAC du Mazet approuvé par arrêté préfectoral du :

19 avril 1978

Modification N°1 de la ZAC du Mazet approuvée par arrêté préfectoral du

19 avril 1982

Scission de la ZAC en deux opérations distinctes (ZAC du Mazet I et ZAC du Mazet II)
approuvée par arrêté préfectoral du

25 juillet 1988

Dossier de réalisation de la ZAC du Mazet I approuvé par arrêté préfectoral du :

20 mars 1989

Modification N° 2 approuvée par arrêté préfectoral du :

12 septembre 1994

Modification N° 3 approuvée par arrêté préfectoral du

10 juillet 2000

Modification N° 4 approuvée par délibération du Comité Syndical du

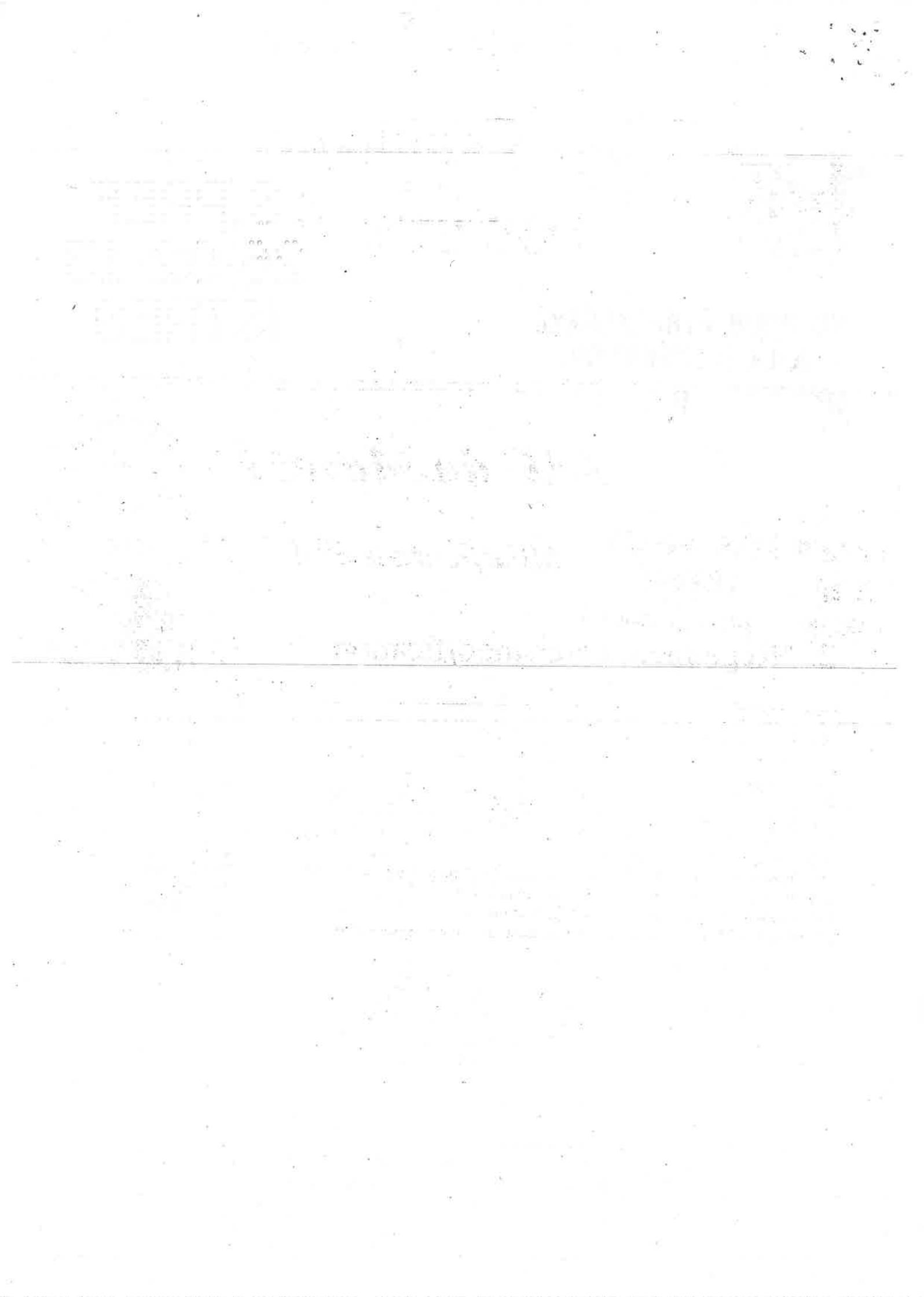
23 06 2006



Syndicat d'Agglomération Nouvelle
Ouest Provence
Service Urbanisme Communautaire

Adresse Postale :
Chemin du Rouquier
BP : 10647
13808 ISTRES CEDEX
Tel : 04 42 11 16 16
Fax : 04 42 55 42 69

Accueil du Public :
29, Boulevard de Vauranne
13800 ISTRES
Tel : 04 42 41 19 70
Fax : 04 42 11 83 37



DEPARTEMENT DES BOUCHES DU RHONE

SYNDICAT D'AGGLOMERATION NOUVELLE
DU NORD-OUEST DE L'ETANG DE BERRE

COMMUNE DE FOS SUR MER

ZAC DU MAZET I

DOSSIER DE REALISATION MODIFICATIF N°3

REGLEMENT MODIFIE

EPAREB

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - OBJET

Le présent règlement a pour objet de définir les règles générales d'aménagement, à l'intérieur de la ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ DU MAZET I.

Par application des dispositions de l'article R 311-5 du Code de l'Urbanisme, le présent règlement se substitue à l'intérieur de la Z.A.C. aux documents d'urbanisme de la commune de Fos-sur-Mer.

ARTICLE 2 - CHAMP D'APPLICATION REGLEMENTAIRE

Les dispositions du présent règlement se substituent aux dispositions correspondantes des articles R 111-1 à R 111-24 du Code de l'Urbanisme à l'exception des articles R 111-2, R 111-3, R 111-3.2, R 111-4, R 111-14, R 111-14.2, R 111-15, R 111-21 qui restent applicables.

Elles s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol et figuré sur le document graphique du Plan des Servitudes annexé au P.O.S. Les réseaux indiqués sur ce document graphique sont susceptibles d'être déplacés et les servitudes reportées en conséquence.

Toutes les constructions et autres occupations du sol restent soumises par ailleurs à l'ensemble des législations générales en vigueur, notamment en matière d'hygiène et de sécurité.

ARTICLE 3 - AFFECTATION DE LA ZONE

Le territoire compris à l'intérieur des limites de la Zone d'Aménagement Concerté est affecté à l'urbanisation, et son équipement est réalisé en vue de la construction, à l'exception des espaces situés sous les courbes de bruits liées à l'aérodrome d'ISTRES le Tubé.

Il comprend conformément au document graphique "PLAN D'AMENAGEMENT DE ZONE" :

1. **Des secteurs de construction** auxquels s'appliquent les dispositions des titres II, III, IV et V du présent règlement.

- . secteur UB : secteur d'habitat à densité normale, soumis aux règles au titre II.
- . secteur UC : habitat à densité intermédiaire, soumis aux règles du titre II.
- . secteur UD : habitat à densité réduite, soumis aux règles du titre IV.
- . secteur ND : protection de la nature soumis aux règles du titre V.

2. **Des emprises réservées aux équipements publics, d'infrastructure et de superstructure.**

- . Voiries primaires et secondaires
- . Cheminements piétons secondaires
- . P.1 : équipements scolaires (maternelle - primaire)
- . P.2 : équipements sportifs (gymnase - plateaux d'évolution)
- . P.3 : équipements publics divers (sanitaires et sociaux P3a, socio-éducatifs, etc ...)
- . P.4 : espaces verts publics.

Ces emprises sont repérées sur le document graphique "PLAN D'AMENAGEMENT DE ZONE" pour réserver les superficies nécessaires, sans préjuger de leur emplacement exact dans les différents secteurs.

Elles seront cédées aux collectivités publiques concernées dans les conditions habituelles et notamment pour les équipements publics de superstructure aux conditions précisées par la circulaire ministérielle annexe AFO 339 du 14 juin 1969 (ZAC PUBLIQUES) ou par les circulaires qui la remplaceront.

ARTICLE 4 - SERVITUDES LIEES AUX PIPES LINES

Au nombre des servitudes visées par l'article 2 ci-dessus, figure la présence de 2 pipes lines.

La construction et autres occupations du sol le long de ces pipes lines devront se conformer aux dispositions suivantes :

- recul de 15 m par rapport à l'axe des constructions avec cave, 10 m pour celles sans cave.
- réservation d'une zone libre d'accès de 2,5 m de large de part et d'autre de l'axe de l'ouvrage dans laquelle aucune intervention ne pourra dépasser 0,60 m de profondeur.
- recul de 5 m par rapport à l'axe de l'ouvrage et de part et d'autre de celui-ci pour toute plantation d'arbres.

ARTICLE 5 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le P.A.Z. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE 6 - ZONE DE BRUIT

Sont classées bruyantes sur le territoire de la commune de FOS-SUR-MER concernant la Z.A.C. du Mazet I :

- l'avenue G. Pompidou (ex-RN 579 - type 2 - 2 files de circulation
- la RN 569 - type 2 - 4 files de circulation.

Lorsqu'une construction à usage d'habitation est prévue à moins de 200 m du bord extérieur de cette voie, il convient de procéder à une analyse acoustique conforme aux dispositions de l'arrêté du 6 octobre 1978 (modifié le 23 février 1983) relatif à l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit de l'espace extérieur.

TITRE II**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB**

(Habitat à densité normale)

ARTICLE UB.1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits :

- 1 - les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration
- 2 - les parcs d'attractions visés à l'art. R 442-2a du Code de l'Urbanisme
- 3 - l'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que les affouillements et exhaussements du sol visés à l'art. R 442-2c du Code de l'Urbanisme
- 4 - les campings
- 5 - les abris à caractère précaire quelles qu'en soient la nature et la destination
- 6 - les dépôts de vieux matériaux et déchets.

ARTICLE UB.2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS

Outre des équipements administratifs, socioculturels, culturels et récréatifs peuvent être autorisés, soit en pied d'immeuble, soit en locaux ou espaces non incorporés :

- 1) Des commerces et services privés y compris des installations classées soumises à déclaration et leurs extensions à condition :
 - . qu'ils correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ;
 - . que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les nuisances et dangers éventuels ;
 - . que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes ;
 - . que leur volume et leur aspect extérieur soient conformes aux prescriptions du présent règlement dans le cas des locaux non incorporés aux constructions d'habitation.

2) Les locaux incorporés aux bâtiments et destinés aux activités suivantes :

- . activités de bureau
- . professions libérales.
- . petits artisans sans nuisance

à condition que leur implantation soit située en bordure des espaces, places et cheminements réservés aux piétons.

ARTICLE UB.3 - ACCES ET VOIRIE

1- Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et dont l'emprise est définie par le document graphique pour les principales.

2- Seules les aires de stationnement peuvent être raccordées à la voirie publique intérieure.

Ces accès doivent être aménagés en fonction de l'importance de la circulation générale et du trafic accédant, de façon à éviter tout danger et toute difficulté pour ceux-ci.

Dans certains cas exceptionnels, les bâtiments, en particulier publics pourront être à cheval sur la voie.

3- Des cheminements pour piétons devront être aménagés selon les tracés de principe indiqués sur le document graphique. Ils sont destinés à permettre une circulation aisée entre les groupes d'habitat et les pôles de la vie collective intérieurs ou extérieurs à la Z.A.C. et entre les groupes eux-mêmes.

Ils seront rendus inaccessibles et interdits à la circulation de tout véhicule automobile, sauf en cas de nécessité, aux véhicules publics de secours et de lutte contre l'incendie. Dans ce derniers cas, ils devront avoir une largeur utile d'au moins 3,50 m et des rayons de courbure intérieure d'au moins 11,00 m.

Les passages piétons sous immeubles pourront être autorisés à condition que l'accès des véhicules ci-dessus soit assuré par d'autres voies.

ARTICLE UB.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante.

2 - Assainissement

2.1. Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

2.2. L'évacuation souterraine des eaux usées dans les égouts pluviaux est interdite. Le système d'évacuation doit être intégralement séparatif.

3.- Réseaux divers

Les câbles d'alimentation électrique, téléphonique ou autres sont installés obligatoirement en souterrain.

ARTICLE UB.5 - SURFACE ET FORME DES UNITES FONCIERES

Non réglementées.

ARTICLE UB.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AU DOMAINE PUBLIC

1. Les constructions doivent être implantées en dehors de la "trouée" indiquée pour chaque voie figurant sur le document graphique. Sauf indication contraire, cette trouée a le même axe que la voie.
2. En bordure des autres voies les constructions doivent être implantées en dehors de la trouée qui pour ces voies est de 8 mètres.
3. Des rétrécissements ponctuels de cette trouée pourront être admis.

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

Lorsque les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence de niveau entre ces deux points diminuée de 3 mètres, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres.

Toutefois, lorsque les constructions édifiées sur des parcelles différentes se présentent comme un ensemble cohérent, il sera fait application des règles de l'article UB 8 ci-après, sans tenir compte de la position des limites séparatives.

ARTICLE UB.8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

1. Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment à tout point d'un autre bâtiment soit au moins égale à la différence d'altitude absolue entre ces deux points.
2. En aucun cas, la distance ne peut être inférieure à 3 mètres.
3. Toutefois, lorsque les bâtiments ont des façades non parallèles, cette distance pourra être réduite notamment pour les constructions en redent, pour les pignons aveugles et lorsque les dispositions du plan masse le justifient ou lorsque cela apparaît nécessaire, pour assurer une bonne protection contre le vent.
4. Les prospects pourront être pris par dérogation sur les rez-de-chaussée des immeubles non destinés à l'habitation.

ARTICLE UB.9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE UB.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à l'égout de la toiture mesurée sur le terrain naturel avant travaux ne doit pas excéder 22 mètres.

D'une façon générale, les hauteurs d'immeubles seront diversifiées. Aucune couverture n'excédera 60 mètres sur le même plan horizontal. Les bâtiments se faisant vis-à-vis devront avoir des hauteurs différentes afin de permettre de meilleurs dégagements de vue.

Par contre, les bâtiments contigus ne devront pas présenter une trop grande différence de niveaux pour éviter les obstacles ponctuels au vent.

ARTICLE UB.11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Aspect extérieur

Par leur aspect extérieur, la nature des matériaux de construction ou leur coloration, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site ou au paysage naturel ou urbain.

La longueur des façades constituant un même plan vertical ne pourra excéder 60 mètres.

La disposition des bâtiments sera faite de façon à assurer aux circulations piétonnières une protection contre les vents dominants.

Le traitement des façades de toute construction et l'étude de coloration devront être faits en cohérence avec le site avoisinant et les recherches d'intégration au site.

2. Clôtures :

Les clôtures doivent être en harmonie avec les clôtures et portails voisins.

Les clôtures grillagées seront obligatoirement noyées dans un écran végétal.

a) Clôtures sur voie

Les clôtures grillagées, transparentes ou à écran végétal ne doivent comporter aucune partie maçonnée, autre que le soubassement dont la hauteur visible ne doit pas excéder 0,80 mètres.

Dans le cas d'études d'ensemble, des variantes pourront être proposées.

Les clôtures doivent être implantées, semelle comprise, en limite ou en dehors de la limite d'emprise.

b) Clôtures en limite séparative

Elles devront être de formes simples, leur hauteur visible ne doit pas dépasser 2 m (deux mètres). Les clôtures pleines sont tolérées sous réserves qu'elles soient construites en un matériau unique, et qu'elles s'intègrent à l'architecture environnante.

ARTICLE UB.12 - STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou des installations doit être assuré en dehors des voies publiques et localisé dans toute la mesure du possible dans les espaces non protégés des vents dominants.
2. Le nombre minimal de places de stationnement est fixé à **1** place par logement en garage ou parking couvert et une place par logement en aire extérieure. Le tiers de ces places de stationnement extérieures devra impérativement être banalisé.
3. Des parkings correspondant aux activités privées et aux bureaux seront à réaliser à raison de 4 aires de stationnement pour 100 m² hors oeuvre de bureaux et d'une aire de stationnement pour 100 m² hors oeuvre d'activités autres que bureaux.
4. Pour les équipements de superstructure, le nombre des places de stationnement banalisées sera à définir pour chaque type d'équipement.

ARTICLE UB.13 - PLANTATIONS. ESPACES LIBRES

Tous les espaces non affectés aux constructions, voiries et aires de stationnement (aires de jeux, de détente, cheminements piétons) doivent être plantés et aménagés suivant des dispositions qui les rendent inaccessibles aux véhicules à moteur.

- Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige pour deux emplacements de voiture.
- Toutes les plantations ou aménagements prévus ci-dessus seront réalisés à la première saison propice qui suit l'achèvement des travaux.
- Les essences et le dimensionnement des végétaux devront recevoir l'accord de l'aménageur.

ARTICLE UB.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

1. Le C.O.S. applicable au secteur UB est de 0,80.
2. Pour l'ensemble du secteur UB - soit pour une superficie de 86.788 m² de terrain- la surface de plancher hors oeuvre constructible est ainsi fixée à 69.430 m².
3. Les surfaces affectées à d'autres usages que l'habitation sont comptées pour moitié.
4. A l'intérieur du secteur UB, les droits de construire peuvent être transférés d'une unité foncière à l'autre à la condition que la surface construite sur l'ensemble ne dépasse pas la surface totale autorisée résultant de l'application du C.O.S.

ARTICLE UB.15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

Sans objet.

TITRE III**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC****(Habitat à densité intermédiaire)****ARTICLE UC.1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

Sont interdits :

- 1 - les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, sauf celle visées à l'article UC 2 ci-dessous.
- 2 - les parcs d'attractions visés à l'art. R 442-2a du Code de l'Urbanisme
- 3 - l'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que les affouillements et exhaussements du sol visés à l'art. R 442-2c du Code de l'Urbanisme
- 4 - les campings
- 5 - les abris à caractère précaire quelles qu'en soient la nature et la destination
- 6 - les dépôts de vieux matériaux et déchets.

ARTICLE UC.2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS

Peuvent être autorisés, soit en pied d'immeuble, soit en locaux ou espaces non incorporés :

- 1) Des commerces et services privés y compris des installations classées soumises à déclaration et leurs extensions à condition :
 - . qu'ils correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ;
 - . que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les nuisances et dangers éventuels ;
 - . que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes ;
 - . que leur volume et leur aspect extérieur soient conformes aux prescriptions du présent règlement dans le cas des locaux non incorporés aux constructions d'habitation.

2) Les locaux incorporés aux bâtiments et destinés aux activités suivantes :

- . activités de bureau
- . professions libérales
- . petits artisans sans nuisance

Par ailleurs, peuvent être autorisées des stations de service aux usagers d'automobiles à la condition que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter, ou du moins réduire, les nuisances et dangers éventuels.

ARTICLE UC.3 - ACCES ET VOIRIE

- 1- Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et dont l'emprise est définie par le document graphique pour les principales.
- 2- Seules les aires de stationnement peuvent être raccordées à la voirie publique intérieure.

Ces accès doivent être aménagés en fonction de l'importance de la circulation générale et du trafic accédant, de façon à éviter tout danger et toute difficulté pour ceux-ci.
3. Tout accès direct est interdit sur la RN 569.

Des cheminements pour piétons devront être aménagés selon les tracés de principe indiqués sur le document graphique. Ils sont destinés à permettre une circulation aisée entre les groupes d'habitat et les pôles de la vie collective intérieurs ou extérieurs à la Z.A.C. et entre les groupes eux-mêmes.

Ils seront rendus inaccessibles et interdits à la circulation de tout véhicule automobile, sauf en cas de nécessité, aux véhicules publics de secours et de lutte contre l'incendie. Dans ce derniers cas, ils devront avoir une largeur utile d'au moins 3,50 m et des rayons de courbure intérieure d'au moins 11,00 m.

Les passages piétons sous immeubles pourront être autorisés à condition que l'accès des véhicules ci-dessus soit assuré par d'autres voies.

ARTICLE UC.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante.

2 - Assainissement

- 2.1. Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- 2.2. L'évacuation souterraine des eaux usées dans les égouts pluviaux est interdite. Le système d'évacuation doit être intégralement séparatif.

3.- Réseaux divers

Les câbles d'alimentation électrique, téléphonique ou autres sont installés obligatoirement en souterrain.

ARTICLE UC.5 - SURFACE ET FORME DES UNITES FONCIERES

Non réglementées.

ARTICLE UC.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET DOMAINE PUBLIC

1. Les constructions doivent être implantées en dehors de la "trouée" indiquée pour chaque voie figurant sur le document graphique. Sauf indication contraire, cette trouée a le même axe que la voie.
2. En bordure des autres voies les constructions doivent être implantées en dehors de la trouée qui pour ces voies est de 8 mètres.
3. Des rétrécissements ponctuels de cette trouée pourront être admis.
4. Les constructions doivent être implantées à 5 mètres de part et à d'autre des canaux.

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

Lorsque les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence de niveau entre ces deux points diminuée de 3 mètres, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres.

Toutefois, lorsque les constructions édifiées sur des parcelles différentes se présentent comme un ensemble cohérent, il sera fait application des règles de l'article UB 8 ci-après, sans tenir compte de la position des limites séparatives.

ARTICLE UC.8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

1. Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment à tout point d'un autre bâtiment soit au moins égale à la différence d'altitude absolue entre ces deux points.
2. En aucun cas, la distance ne peut être inférieure à 3 mètres.
3. Toutefois, lorsque les bâtiments ont des façades non parallèles, cette distance pourra être réduite notamment pour les constructions en redent, pour les pignons aveugles et lorsque les dispositions du plan masse le justifient ou lorsque cela apparaît nécessaire, pour assurer une bonne protection contre le vent.
4. Les prospects pourront être pris par dérogation sur les rez-de-chaussée des immeubles non destinés à l'habitation.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE UC.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à l'égout de la toiture mesurée sur le terrain naturel avant travaux ne doit pas excéder 13 mètres.

ARTICLE UC.11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Aspect extérieur

Par leur aspect extérieur, la nature des matériaux de construction ou leur coloration, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site ou au paysage naturel ou urbain.

La disposition des bâtiments sera faite de façon à assurer aux circulations piétonnières une protection contre les vents dominants.

Le traitement des façades de toute construction et l'étude de coloration devront être faits en cohérence avec le site avoisinant et les recherches d'intégration au site.

2. Clôtures :

Les clôtures doivent être en harmonie avec les clôtures et portails voisins.

Les clôtures grillagées seront obligatoirement noyées dans un écran végétal.

a) Clôtures sur voie

Les clôtures grillagées, transparentes ou à écran végétal ne doivent comporter aucune partie maçonnée, autre que le soubassement dont la hauteur visible ne doit pas excéder 0,80 mètres.

Dans le cas d'études d'ensemble, des variantes pourront être proposées.

Les clôtures doivent être implantées, semelle comprise, en limite ou en dehors de la limite d'emprise.

b) Clôtures en limite séparative

Elles devront être de formes simples, leur hauteur visible ne doit pas dépasser 2 m (deux mètres). Les clôtures pleines sont tolérées sous réserves qu'elles soient construites en un matériau unique, et qu'elles s'intégrant à l'architecture environnante.

ARTICLE UC.12 - STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou des installations doit être assuré en dehors des voies publiques et localisé dans toute la mesure du possible dans les espaces non protégés des vents dominants.
2. Le nombre minimal de places de stationnement est fixé à **1** place par logement en garage ou parking couvert et une place par logement en aire extérieure. Le tiers de ces places de stationnement extérieures devra impérativement être banalisé.

ARTICLE UC.13 - PLANTATIONS, ESPACES LIBRES

Tous les espaces non affectés aux constructions, voiries et aires de stationnement (aires de jeux, de détente, cheminements piétons) doivent être plantés et aménagés suivant des dispositions qui les rendent inaccessibles aux véhicules à moteur.

- Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige pour deux emplacements de voiture.
- Toutes les plantations ou aménagements prévus ci-dessus seront réalisés à la première saison propice qui suit l'achèvement des travaux.
- Les essences et le dimensionnement des végétaux devront recevoir l'accord de l'aménageur.

ARTICLE UC.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

1. Le C.O.S. applicable au secteur UC est de 0,50.
2. Pour l'ensemble du secteur UC - soit pour une superficie de 144.545 m² de terrain- la surface de plancher hors oeuvre constructible est ainsi fixée à 72.273 m².
3. Les surfaces affectées à d'autres usages que l'habitation sont comptées pour moitié.
4. A l'intérieur du secteur UB, les droits de construire peuvent être transférés d'une unité foncière à l'autre à la condition que la surface construite sur l'ensemble ne dépasse pas la surface totale autorisée résultant de l'application du C.O.S.

ARTICLE UC.15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

Sans objet.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UD

(Habitat à densité réduite)

ARTICLE UD.1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits :

1. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, sauf les stations de service visées à l'article UD 2 ci-dessous.
2. Les parcs d'attractions visés à l'art. R 442-2a du Code de l'Urbanisme
- 3 -l'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que les affouillements et exhaussements du sol visés à l'art. R 442-2c du Code de l'Urbanisme
- 4 - les campings
- 5 - les abris à caractère précaire quelles qu'en soient la nature et la destination
- 6 - les dépôts de vieux matériaux et déchets.

ARTICLE UD.2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS

Les locaux incorporés aux logements destinés aux activités suivantes sont admis :

- . activités de bureau
- . professions libérales
- . unités artisanales ou commerciales non nuisantes dont la superficie de vente ne dépasse 60 m² chacune.

Par ailleurs, peuvent être autorisées des stations de service aux usagers d'automobiles, à la condition que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter, ou du moins réduire, les nuisances et dangers éventuels.

ARTICLE UD.3 - ACCES ET VOIRIE

- 1- Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et dont l'emprise est définie par le document graphique pour les principales.

- 2 Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance de la circulation générale et du trafic accédant, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour ceux-ci.
 - 2.1.L'entrée de chaque parcelle devra notamment être implantée avec un retrait suffisant par rapport à l'alignement, pour dégager la visibilité et permettre aux véhicules d'évoluer et au besoin de stationner en dehors de la voie publique.
 - 2.2.Tout accès direct est interdit sur la RN 569 et sur les voies secondaires. Toutefois, pourront être admis, à titre provisoire, des accès à sens unique dans le cas d'un îlot ne pouvant temporairement être raccordé à la voie secondaire.

- 3 -Des cheminements pour piétons devront être aménagés selon les tracés de principe indiqués sur le document graphique. Ils seront rendus inaccessibles à la circulation de tous les véhicules automobiles..

ARTICLE UD.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante.

2 - Assainissement

- 2.1. Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- 2.2. L'évacuation souterraine des eaux usées dans les égouts pluviaux est interdite. Le système d'évacuation doit être intégralement séparatif.

3.- Réseaux divers

Les câbles d'alimentation électrique, téléphonique ou autres sont installés obligatoirement en souterrain.

ARTICLE UD.5 - SURFACE ET FORME DES UNITES FONCIERES

Non réglementées.

ARTICLE UD.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AU DOMAINE PUBLIC

1. Les constructions doivent être implantées en dehors de la "trouée" indiquée pour chaque voie figurant sur le document graphique. Sauf indication contraire, cette trouée a le même axe que la voie.
2. En bordure des autres voies les constructions doivent être implantées en dehors de la trouée qui pour ces voies est de 8 mètres. Toutefois pour des voies inférieure à 8 m, les pignons aveugles des constructions dont la hauteur n'excède pas 3 mètres pourront être implantés en bordure de voie.
3. Les constructions doivent être implantées à 5 mètres de part et à d'autre des canaux.

ARTICLE UD7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsque les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence de niveau entre ces deux points diminuée de 3 mètres, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UD.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

1. Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment à tout point d'un autre bâtiment soit au moins égale à la différence d'altitude absolue entre ces deux points.
2. En aucun cas, la distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UD.9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE UD.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à l'égout de la couverture est limitée à 7 mètres. Toutefois, sur une bande de 40 mètres de largeur en bordure du secteur UC un niveau supplémentaire sera autorisé (soit une hauteur de 10 mètres).

ARTICLE UD.11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Aspect extérieur

Les logements individuels pourront être construits :

- soit en bande sans toutefois dépasser le nombre de 10 au total et de 3 sur un même plan;
- soit en groupement, dans ce dernier cas, la surface des espaces privatifs non couverts, devra être de 50 m² minimum.
- les logements pourront être couverts soit en toitures terrasses, soit en tuiles romaines.
- d'une façon générale, le traitement des volumes, des éléments de façade, la polychromie extérieure devront être faits en cohérence avec le site avoisinant et les recherches d'intégration au site.

2. Clôtures :

Les clôtures doivent être en harmonie avec les clôtures et portails voisins.

Les clôtures grillagées seront obligatoirement noyées dans un écran végétal.

a) Clôtures sur voie

Les clôtures grillagées, transparentes ou à écran végétal ne doivent comporter aucune partie maçonnée, autre que le soubassement dont la hauteur visible ne doit pas excéder 0,80 mètres.

Dans le cas d'études d'ensemble, des variantes pourront être proposées.

Les clôtures doivent être implantées, semelle comprise, en limite ou en dehors de la limite d'emprise.

b) Clôtures en limite séparative

Elles devront être de formes simples, leur hauteur visible ne doit pas dépasser 2 m (deux mètres). Les clôtures pleines sont tolérées sous réserves qu'elles soient construites en un matériau unique, et qu'elles s'intègrent à l'architecture environnante.

ARTICLE UD.12 - STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou des installations doit être assuré en dehors des voies publiques soit par des garages attenants au logement, soit en parking au sol.
2. Le nombre minimal de places de stationnement est fixé à 1 place par logement (garage ou aire privative) et de 1 place par logement en aires banalisées.

ARTICLE UD.13 - PLANTATIONS. ESPACES LIBRES

Tous les espaces non affectés aux constructions, voiries et aires de stationnement (aires de jeux, de détente, cheminements piétons) doivent être plantés et aménagés suivant des dispositions qui les rendent inaccessibles aux véhicules à moteur.

- Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre à haute fût pour deux emplacements de voiture.
- Toutes les plantations ou aménagements prévus ci-dessus seront réalisés à la première saison propice qui suit l'achèvement des travaux.
- Les essences et le dimensionnement des végétaux devront recevoir l'accord de l'aménageur.

ARTICLE UD.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

1. Le C.O.S. applicable au secteur UD est de 0,33.
2. Pour l'ensemble du secteur UD - soit pour une superficie de 366.654 m² de terrain- la surface de plancher hors oeuvre constructible est ainsi fixée à 120.996 m².
3. Les surfaces affectées à d'autres usages que l'habitation sont comptées pour moitié.
4. A l'intérieur du secteur UD, les droits de construire peuvent être transférés d'une unité foncière à l'autre à la condition que la surface construite sur l'ensemble ne dépasse pas la surface totale autorisée résultant de l'application du C.O.S.

ARTICLE UD.15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

Sans objet.

TITRE V**DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR ND****(Protection de la nature)**
-----**ARTICLE ND 1 - TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

Sont interdites :

- les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article ND 2.

ARTICLE ND 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS

Sont autorisés aux conditions ci-dessous :

- l'extension mesurée des constructions existantes à usage d'habitation sans changement de destination et sans augmentation du nombre de logements.
- les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées.
- les équipements d'intérêt public.
- les constructions nécessaires à la gestion et au fonctionnement des espaces naturels et des équipements publics.

ARTICLE ND 3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale ; ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics.

ARTICLE ND 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**1. Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation abritant des activités ou des loisirs doivent être alimentés en eau potable.

2. Eaux usées

A défaut de branchement à un réseau public, les eaux et matières usées doivent être raccordées par canalisations souterraines à des dispositifs conformes à la réglementation en vigueur.

ARTICLE ND 5 - SURFACE ET FORME DES TERRAINS

Non réglementées

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

Non réglementée.

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

Non réglementée.

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

Non réglementée.

ARTICLE ND 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE ND 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur à l'égout de la couverture ne doit pas dépasser douze mètres (12 m)

ARTICLE ND 11 - ASPECT EXTERIEUR

Par leur aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels.

ARTICLE ND 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE ND 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces figurant aux documents graphiques comme espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE ND 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pour les extensions des constructions existantes visées à l'article ND 2, la surface totale de plancher hors œuvre nette autorisée en plus de l'existant est fixée à 30% de la surface hors œuvre nette existante.

Pour l'ensemble du secteur ND, la surface de plancher hors œuvre nette constructible est fixée à 13 000 M².

ARTICLE ND 15 – DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.
