

Titre 2

Dispositions applicables aux

zones urbaines

Le titre 2 présente le règlement applicable aux
zones **Ua, Ub, Uc**, zones urbaines à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat,
zone **Ui**, zone urbaine à vocation d'activités artisanales ou industrielles,
zone **UL**, zone urbaine à vocation d'activités sportives et de loisirs.
zone **Up**, zone à vocation portuaire

Chapitre 3

Règlement applicable à la zone Uc

La zone **Uc** comporte un secteur :

Le secteur **Uca** couvrant les quartiers à faible densité.
Ce secteur comporte un sous secteur **Uca.1**

Sauf dispositions contraires les règles de la zone Uc sont applicables au secteur Uca

Article Uc.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol correspondant à des activités nuisantes ou incompatibles avec la vocation principale de la zone, notamment :

1. Les constructions à usage d'activités artisanales, industrielles, agricoles ou commerciales qui par leur caractère, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité de la zone et de ses habitants.
2. L'ouverture et l'extension de carrières.
3. Les exhaussements et affouillements des sols à l'exception de ceux liés à un permis, à une autorisation d'installations et de travaux divers ou de clôture, ainsi que ceux autorisés à l'article Uc.2 - 6.
4. La création de terrains de camping ou de caravanage ainsi que les formes organisées d'accueil collectif de caravanes et d'hébergement légers de loisirs
5. Le stationnement isolé de caravanes, pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non, excepté dans les bâtiments et remise et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Article Uc.2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

1. zone Uc et secteur Uca

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

1. Les constructions à usage d'habitation ou de commerces ou services ou d'équipements publics sous réserve du respect des conditions particulières décrites aux derniers alinéas du présent paragraphe.
6. Les constructions affectées à des activités artisanales et d'entrepôts, sous réserve que la nature des activités et l'importance ou l'aspect des constructions soient compatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité de la zone et de ses habitants. (Disposition non applicable en secteur Uca)
7. Les installations et travaux divers mentionnés aux alinéas "a" (parcs d'attraction) et "b" (aires de stockage des véhicules) de l'article R.442-2 du code de l'urbanisme, sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain, et sous réserve du respect de la tranquillité de la zone
8. La construction ou l'extension d'équipements et ouvrages techniques d'intérêt général, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère .
9. La construction ou la modification de voies ainsi que les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier, sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour une bonne insertion dans le milieu environnant..
10. Les exhaussements et affouillements liés à la régulation des eaux pluviales et des cours d'eau ainsi qu'à la prévention des inondations, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère .

Les occupations du sol ci-dessus mentionnées devront également respecter les dispositions relatives à la lutte contre le bruit de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996, applicables aux abords des infrastructures de transports terrestres mentionnées à l'arrêté préfectoral n°2004-0101 du 12 février 2004. (*voir annexe 5c : annexe R.123-13*)

Dans les secteurs inclus dans la Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain., les dispositions définies par celle-ci.

Article Uc.3 **Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies
ouvertes au public**

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'Article 682 du Code Civil.
2. Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir, notamment pour la commodité de la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie.
3. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers (par exemple, accès imposé, biseau de visibilité, tourne à gauche, etc ...)
4. Sont interdites les constructions nouvelles nécessitant un accès direct sur les voies ou portions de voies désignées au plan et situées hors agglomération.
(R.D. n°22, 44, 70,122 et 783)

Cette règle ne s'applique pas :

- à la construction d'équipements d'intérêt général,
- à la construction de bâtiments situés dans une exploitation agricole et sous réserve d'utiliser un accès existant,
- à l'extension de constructions existantes.

Article Uc.4 Desserte par les réseaux

1. Adduction en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression.

Défense incendie : La conduite de distribution devra avoir des caractéristiques suffisantes pour assurer la défense incendie du ou des immeuble(s) desservi(s).

Pour les lotissements et les permis groupés et en cas d'insuffisance du réseau public d'adduction d'eau potable, il pourra être exigé du pétitionnaire la réalisation d'un dispositif de défense incendie nécessaire et adapté à la sécurité du projet qu'il présente.

2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales (toiture et aires imperméabilisées) doivent être évacuées sur le terrain d'assise de la construction. L'autorité compétente pourra autoriser le raccordement au réseau d'eaux pluviales s'il existe.

Les dispositifs de récupération des eaux pluviales pour un usage domestique sont recommandés.

Dans le cas de lotissement ou d'opération groupée, l'autorité compétente pourra demander le dimensionnement des réseaux et ouvrages nécessaires à la collecte des eaux de l'opération et des eaux issues de l'amont de l'opération.

3. Assainissement

Les dispositions des règlements sanitaires en vigueur devront être observées.

Les eaux usées des constructions doivent être évacuées directement au réseau collectif d'assainissement, s'il existe. Si le réseau collectif n'existe pas mais que sa mise en place est prévue, les dispositifs d'assainissement individuel devront être conçus de façon à permettre ultérieurement l'évacuation des eaux usées à ce réseau sans transiter par les systèmes individuels.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif, et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu, les constructions ne seront autorisées que dans la mesure où les eaux usées qui en seront issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par l'autorité compétente (SPANC) au titre de l'article 35 de la loi sur l'eau..

4. *Branchements divers (réseau d'énergie électrique, télécommunications, gaz,...)*

L'utilisation des énergies renouvelables telles que l'énergie solaire, la géothermie ou l'énergie éolienne est recommandée.

Pour les constructions nouvelles, l'alimentation électrique et le raccordement au réseau de télécommunication à partir du réseau existant se fera en souterrain suivant les dispositions préconisées par les services compétents.

Les branchements seront à la charge du pétitionnaire.

Article Uc.5 **Superficie minimale des terrains**

Pour être constructibles, les terrains devront avoir une surface suffisante pour permettre un épandage correct en cas de système d'assainissement individuel.

La surface minimale sera de 500 m² minimum. (Sauf dans le cas où une étude sur les conditions d'aptitude du terrain à l'assainissement individuel réalisée par un bureau d'études agréé pourra démontrer que cette surface pourrait être moindre.)

Cette disposition ne concerne pas les terrains qui seraient desservis par le réseau collectif.

Dans le sous secteur UCa.1 et compte tenu de l'intérêt paysager du Cabellou, la constructibilité d'un terrain ne sera admise que si ce terrain a une superficie égale ou supérieure à 1 000 m².

Toutefois, cette règle n'est pas applicable dans le cas où, à la date d'approbation du PLU, le terrain aurait une superficie inférieure à 1 000 m².

**Article Uc.6 Implantation des constructions par rapport aux voies
et emprises publiques**

1. Dispositions générales

Par rapport aux **voies et emprises publiques** (y compris les routes départementales à l'intérieur de l'agglomération), le recul minimum des constructions par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques est de **5 mètres**.

En cas de terrain profond permettant l'implantation en arrière d'une deuxième construction ou rangée de constructions, cette règle ne concerne que la première rangée de constructions.

La présente règle s'applique au corps principal du bâtiment exception faite des débords de toit, corniches, appuis de fenêtres, garde-corps, balcon, ...et autres saillies qui toutefois devront respecter la législation en vigueur et notamment le code de la voirie routière.

2. Dispositions particulières

Un recul différent pourra être autorisé ou imposé pour des raisons d'ordre technique ou d'ordre architectural et paysager, et notamment :

- lorsque l'emprise publique présente des caractéristiques particulières (parc public, place ou placette, ...)
- § pour des projets d'ensemble (opération groupée, lotissement, zac,..) ou pour un ordonnancement architectural,
- § pour la modification ou l'extension de constructions existantes,
- § pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles,
- § dans le cas de construction nouvelle avoisinant une construction ancienne de qualité, ou en raison de l'implantation de constructions voisines,
- § pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants,
- § à l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe.
- § pour les ouvrages techniques d'intérêt général.

3. Dispositions particulières au Domaine Public Maritime

Les dispositions des paragraphes ci-dessus ne s'appliquent pas au Domaine Public Maritime, pour lequel il n'est pas défini de règles de recul.

4. Par rapport aux routes départementales hors agglomération :

Le recul des constructions nouvelles par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à :

- **35 mètres** en bordure des routes départementales de 1^ocatégorie et routes à grande circulation. Ce recul est porté à **25 mètres** pour les constructions autres que les habitations. Ces dispositions sont applicables aux R.D. n°70, 122 (projet de déviation), 44 (pour la section comprise entre les intersections R.D.44./R.D.783 et R.D.44./R.D.70) et 783

- **25 mètres** en bordure des routes départementales de 2^ocatégorie . Ces dispositions sont applicables aux R.D. n°22 (pour la section comprise entre son intersection avec la R.D. 322 et l'intersection avec la R.D. 122)

- **15 mètres** en bordure des routes départementales de 3^ocatégorie . Ces dispositions sont applicables aux R.D. n°22 (pour la section comprise entre l'intersection avec la R.D. 122 et la limite communale de Melgven) et la R.D. 44 (pour la section comprise entre l'intersection avec la R.D. 70 et la limite communale de Melgven)

Par ailleurs, les constructions nouvelles en bordure d'une route départementale hors agglomération devront avoir un recul minimum de **10 mètres** par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental.

Toute adaptation à ces règles ne pourra se faire qu'après l'accord exprès du gestionnaire des routes départementales.

Article Uc.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1.1 Dispositions générales pour les constructions principales

Les constructions principales devront être implantées avec un recul minimum de **3 mètres** par rapport aux limites séparatives.

Toutefois, pourront être admis, dans la bande des 3 mètres le long de la limite séparative, les garages (ouverts ou fermés) attenants à la construction principale et sous réserve qu'aucune Surface Hors Oeuvre Nette ne soit créée dans les combles de ce garage.

1.2 Dispositions particulières pour les constructions principales

Un recul compris entre 0 et 3 mètres pourra être imposé ou autorisé pour des considérations d'ordre technique, architectural ou paysager, et notamment ,

- § pour la modification, et l'extension, de constructions existantes;
- § pour les constructions et ouvrages techniques d'intérêt public;
- § pour des raisons topographiques ou de configuration des parcelles (forme triangulaire ou irrégulière, largeur de la parcelle inférieure à 15 m, et dans le cas où ces caractéristiques sont antérieures à la date d'approbation du PLU.
- § pour la préservation de talus plantés existants ou de haies qu'il conviendrait de conserver pour des raisons esthétiques et paysagères

2. Constructions non habitables de Surface Hors Œuvre Brute inférieure ou égale à 40 m²

En limite séparative et dans la bande des 3 mètres pourront être autorisées les constructions non habitables à usage d'annexes, tels que garages, atelier, remise à matériel,... sous réserves suivante :

- la construction ne comportera qu'un rez-de-chaussée,
- la hauteur du ou des murs (pignons exclus) en limite ou dans la bande des 3 mètres sera inférieure à 3 mètres, Dans le cas de toit à deux pentes symétriques la hauteur maximale au faîtage sera de 4 mètres.
- par son aspect ou sa nature, la construction sera compatible avec la vocation d'habitat de la zone.

Nota : pour l'application de cette règle, la S.H.O.B. maximale de 40 m² peut être constituée d'une ou plusieurs constructions. Toute S.H.O.B. supplémentaire devra être construite avec un recul de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

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

Aucune règle n'est définie

Article Uc.9 **Emprise au sol**

Aucune règle n'est définie

Article Uc.10 Hauteur maximale des constructions

- 1 Rappel : les constructions devront respecter les dispositions de la Z.P.P.A.U.
- 2 La hauteur maximale des constructions, calculée à partir du terrain naturel (c'est-à-dire avant l'exécution des fouilles et remblais), ne peut excéder :
 - Pour les constructions couvertes d'un toit à deux pentes :
 3 m 50 à l'aplomb des façades, ni 8 m 00 au faîtage
 - Pour les constructions d'expression contemporaine couvertes d'un toit à pente unique ou d'un toit terrasse :
 7 m 00 au faîtage

Pour les immeubles d'habitat collectif, les immeubles de bureaux et de services, ainsi que les équipements publics, seules les hauteurs maximales au faîtage sont impératives
3. Lorsque le terrain naturel n'est pas horizontal, les façades et les pignons seront découpés en tranches de 15 m. pour l'application de cette disposition, la côte moyenne du terrain à l'intérieur de ces tranches sera alors prise en considération.
4. Des règles différentes de hauteur maximale pourront être autorisées ou imposées, pour des considérations d'ordre technique ou architectural et notamment :
 - § pour la modification, l'extension, la restauration ou la reconstruction après sinistre de constructions existantes qui ne respecteraient pas les normes générales .
 - § pour la construction de bâtiment lorsqu'il existe à proximité immédiate des constructions ne respectant pas les normes générales .
 - § pour des raisons topographiques (terrains en pente, dénivelé entre terrain et voirie, entre parcelles voisines,...)

Ces règles différentes s'appuieront sur le gabarit des constructions existantes objet de l'intervention, ou sur le gabarit des constructions voisines.
5. A l'intérieur du secteur de prescriptions *non altius tollendi* concernant les feux d'entrée du port, tel qu'il est figuré au plan, la hauteur des constructions doit être telle qu'elle ne porte pas atteinte à la visibilité de l'alignement considéré pour la navigation maritime.
- 6 Les règles des paragraphes précédents ne s'appliquent pas aux antennes paratonnerres, aux cheminées, aux dispositifs de ventilation ou nécessaires à la production d'énergie renouvelable,....
- 7 Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions de caractère exceptionnel, tel que château d'eau, silos, relais hertzien, pylône, etc..., pour lesquelles la hauteur devra être déterminée suivant la fonction de l'ouvrage sans toutefois dépasser un maximum de 50 mètres à partir du sol naturel.

3.2 Les constructions d'expression contemporaine

devront répondre à un souci de simplicité et de clarté de l'architecture.

Ces constructions ne seront acceptées que si elles s'intègrent dans l'environnement par nature plus traditionnel; l'intégration sera appréciée au niveau des volumes, des matériaux et des couleurs. Sans entraver la création architecturale - si elle est réelle, l'autorité chargée de la délivrance des permis de construire veillera à la qualité architecturale du projet, et arrêtera avec les auteurs de tels projets les conditions d'intégration dans le cadre qui les reçoit.

3.3 Dispositifs techniques liés au développement durable

Les installations techniques liées à la régulation de la consommation d'énergie du bâtiment, tels les panneaux solaires, ou tous autres dispositifs conformes au développement durable (récupération des eaux de pluie, par exemple) devront être disposés de façon à s'intégrer au mieux à l'architecture du bâtiment, que celle-ci soit d'inspiration traditionnelle ou d'expression contemporaine.

4. La construction d'habitation individuelle sur sous-sol ouvert sur l'extérieur

(garage enterré) ne sera autorisée que dans le cas où la topographie du terrain le permet (forte pente ou terrain surplombant de plus d' 1,50 m la voie d'accès), et à la condition que les eaux de ruissellement de la rampe d'accès au sous-sol puissent être évacuées naturellement hors du sous-sol. Dans tous les cas, le rez-de-chaussée de la construction pris en son milieu ne sera à plus de 0 m 30 du terrain naturel avant travaux.

5. Constructions autres que celles destinées à l'habitation et aux bureaux.

Les constructions telles que garage, remise, hangar, atelier, annexe, abri de jardin, etc... devront par leur aspect et leur localisation être en harmonie avec le cadre bâti et naturel existant.

Elles devront s'inspirer, sauf voisinage immédiat de constructions d'expression contemporaine, de l'architecture traditionnelle locale notamment par :

§ l'absence de toiture asymétrique, les toits à deux pentes étant obligatoires lorsque leur surface est supérieure à 20 m² ; (si le contexte le permet, pourront être autorisés des toits à une seule pente).

§ une couverture en ardoise ou en matériaux d'aspect et de couleur équivalente

§ des murs en pierre ou enduits, ou en bardage bois, (le bardage métallique sera exceptionnellement toléré pour les locaux professionnels)

Les constructions d'annexes telles que abris, remises, etc... réalisées avec des moyens de récupération sont interdits.

6. Clôtures.

6.1 Matériaux et aspect :

1. Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain.
 - en site naturel prédominance de la végétation.
 - en site urbain l'utilisation des matériaux devra tenir compte de ceux des façades.
2. Les clôtures sur voie et placettes seront constituées par :
 - des talus naturels ou artificiels (en milieu rural, il importe, dans toute la mesure du possible, de conserver les talus naturels).
 - des muretins de pierres sèches ou de pierres scellées au mortier de ciment non rejointoyées, dans ce cas, les pierres utilisées seront d'extraction locale.
 - des murets de parpaings enduits sur deux faces (pouvant être surmontés de balustrades de faible hauteur.
 - des haies vives qui peuvent être protégées par des grillages noyés dans la végétation.
3. Les clôtures sur limites séparatives seront constituées par :
 - des talus naturels ou artificiels (en milieu rural, il importe, dans toute la mesure du possible, de conserver les talus naturels).
 - des haies vives qui peuvent être protégées par des grillages noyés dans la végétation.
 - des murs de pierre ou de parpaings enduits.
 - des palissades de bois.
4. feront l'objet d'interdiction :
 - les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits.
 - les éléments en béton préfabriqué.
 - les grillages sans végétation.
 - les clôtures sur voies et placettes uniquement constituées sur l'ensemble de leur hauteur de palissades de bois ou en PVC.

6.2 Hauteur :

Sur voies et placettes, la hauteur par rapport à la voie respectera les dispositions suivantes :

- dans le cas de murs bahuts, la hauteur ne devra pas dépasser **0,80 mètre**.
- les balustrades peuvent être tolérées sur les murs bahuts à condition que leur hauteur ne soit pas supérieure à 0,60 mètre.

Sur limites séparatives des voisins :

La hauteur maximum de la clôture par rapport à la moyenne des fonds voisins ne devra pas excéder **1 m 80** , sauf cas exceptionnel justifié par l'environnement ou la sécurité.

Par souci de respect du tissu urbain environnant, un type de clôture particulier pourra éventuellement être imposé pour des raisons d'ordre esthétiques ou techniques.

7. Protection des éléments de paysage

7.1. Les espaces boisés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des Articles L 130 - 1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

7.2. Les talus

Les talus seront conservés, seuls peuvent être admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité.

Les travaux sur les talus devront être présentés dans le cadre du "volet paysager" du permis de construire ou dans le cadre du permis de lotir.

Si les travaux envisagés le sont hors du cadre d'une autorisation de construire ou de lotir, les travaux de modifications de talus (tels que modification du profil, modification du tracé, désouchage, ...) devront faire l'objet d'une autorisation en mairie (suivant les dispositions de l'article L.442-2 du Code de l'Urbanisme).

7.3. Les éléments de paysage repérés dans la partie graphique du règlement

L'article L.442-2 du code de l'urbanisme est applicable aux éléments de paysage repérés dans la partie graphique du règlement.

"Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un P.O.S. en application du 7° de l'article L 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat."

Article Uc.12 Obligation de réaliser des aires de stationnement

1. Généralités

Les aires de stationnement doivent correspondre aux besoins et à la fréquentation des constructions et installations à édifier ou à modifier ; ces aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain d'assiette de l'opération ou à proximité immédiate. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

2. Normes pour le stationnement automobile selon l'usage des constructions

Les normes exigées pour les places de stationnement sont les suivantes :

- pour les constructions nouvelles à usage d'habitation individuelle :
3 places par logement (y compris le garage)
- pour les constructions nouvelles (et les extensions) à usage d'habitation collective, (y compris les résidences de tourisme) :
1 place par tranche de 60 m² de S.H.O.N. avec un minimum d' une place par logement
Cette norme est applicable dans le cas d'affectation pour un usage d'habitation d'un immeuble ayant précédemment une autre affectation
- pour les commerces de moins de 1000 m² de S.H.O.N., le nombre de places de stationnement exigées est fonction de la S.H.O.N. à usage de vente, réserve et bureaux, selon les normes suivantes
pour les surfaces comprises en 1 et 500 m² : **1 place par 30 m²**
pour les surfaces supplémentaires comprises en 500 et 1 000 m² : **1 place par 15 m²**
- pour les surfaces commerciales supérieures à 1 000 m² de S.H.O.N., ainsi que pour les salles de spectacles, de réunions, ensemble sportif, ... le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction de la capacité d'accueil
- pour les constructions nouvelles (ou les extensions) à usage de bureaux, y compris bâtiments publics
1 place par tranche de 20 m² de S.H.O.N.
Compte tenu des emplois occupés et de la fréquentation de certains bureaux des normes supérieures pourront être exigées
- pour les constructions nouvelles à usage artisanal ou industriel:
1 place par tranche de 100 m² de S.H.O.N.
- pour les établissements de santé, maisons d'accueil des personnes âgées, ...
1 place pour 2 lits.
- pour les hôtels et restaurants :
1 place par chambre
et **1 place pour 10 m²** de salle de restaurant, avec une franchise de 60 m²
Pour les hôtels restaurants ces deux chiffres ne sont pas cumulatifs.

3. Disposition particulière

En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement, il sera fait application des dispositions prévues à l'article L.421-3 du code de l'urbanisme

4. Dispositions diverses

Dans le cas de transformation, d'extension sans changement d'affectation des constructions existantes, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins, les places supplémentaires nécessitées par l'opération, sans résorption, le cas échéant, du déficit existant.

5. Stationnements destinés aux "deux roues"

Pour les constructions d'habitations collectives, pour les constructions de bureaux, d'activités tertiaires ou artisanales, une aire ou un local devra être prévu pour le stationnement nécessaire aux "deux roues". La taille de cette aire ou de ce local sera fonction de la fréquentation de l'immeuble. Cette aire ou ce local devra être situé à proximité immédiate des entrées pour réduire les trajets au minimum, il devra être bien visible et bien éclairé

Article Uc.13 **Obligation de réaliser des espaces libres, aires de jeux et de loisirs et des plantations**

1. Les constructions et lotissements nouveaux seront subordonnés à l'observation des règles suivantes :

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront plantées d'arbres en nombre suffisant et avec des espèces adaptées de façon à garantir le bon aspect des lieux. La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre et qualité équivalents pourra être exigé.

La surface d'espaces libres (espaces privés ou publics) sera déterminée en fonction des espaces existants à proximité de l'opération.

Le dossier d'autorisation de construire ou d'autorisation de lotir devra comporter un plan du terrain qui précisera la surface et le traitement des espaces verts et des espaces libres, la nature des espèces qui seront plantées.

La surface des espaces verts représentera au minimum 5% de la surface lotie ; toutefois l'autorité compétente pourra autoriser ou imposer que cette surface soit groupée avec celles d'autres opérations pour former un ensemble homogène d'espaces verts

2. Les installations telles que réservoirs, citernes, abris de jardin, remises, ouvrages techniques, ... devront être masquées par un dispositif végétal et /ou minéral formant écran visuel.

3. Sur les voies le long desquelles un recul des constructions est obligatoire, les lotissements à usage d'habitation, les immeubles collectifs et les groupements d'habitation pourront être isolés de ces voies par un écran végétal suffisant.

4. Les parcelles ou parties de parcelles repérées aux documents graphiques du règlement par une trame spécifique "plantations à réaliser", devront recevoir des plantations concomitamment au permis de construire.
Ces plantations se feront à raison d'un arbre de haute tige pour 50 m² .
Des "fenêtres" libres de plantations sont autorisées en nombre limité dans ces zones pour permettre une mise en valeur des constructions, dans ce cas, un nombre de sujets équivalents devra être planté ailleurs sur la parcelle concernée.
Dans le cas où elles seraient pour partie disposées dans la bande de "plantations à réaliser", les aires de stockage, de service, de giration ou stationnement devront être disposées de manière à ne pas être visibles pour un observateur situé au niveau des infrastructures routières.

Article Uc.14 Coefficient d'Occupation des Sols, C.O.S.

1. Zone Uc

Le coefficient d'occupation des sols maximal est de 0,30

Pour les parcelles dont la surface serait inférieure à 500 m², à la date d'approbation du P.L.U., le coefficient d'occupation des sols est de 0,40

2. Secteur Uca et sous secteur Uca.1

Le coefficient d'occupation maximal est de 0,20

Dans le secteurs Uca, il sera fait application de l'article L.123-1-1 du code de l'urbanisme définissant un COS résiduel en cas de détachement d'un terrain d'une parcelle déjà construite