

# **PORTBAIL – PLAN LOCAL D'URBANISME**

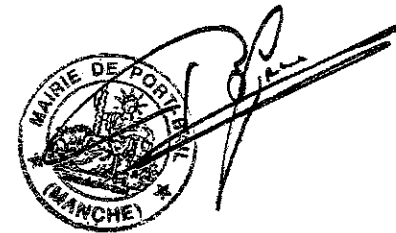
Annulation partielle du PLU par le Tribunal administratif de Caen du 3 décembre 2014

Application du règlement du POS pour les zones concernées.

**Attention zones UB et UC communes au PLU et au POS:**

**Pour les zones UB\* et UC\*** (plan format numérique), c'est le règlement du document d'urbanisme approuvé le 25/03/97 qui s'applique.

Vu pour être annexé  
à la délibération du 30 mars 1996



#### **4. REGLEMENT**

COMMUNE DE PORTBAIL

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS (PROJET PARTIEL)

4 - REGLEMENT

D.D.E. DE LA MANCHE

SERVICE PROSPECTIVE ET URBANISME

OCTOBRE 1993

## S O M M A I R E

---

### TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

- Article 1 : Champ d'application territorial du plan
- Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard des autres législations  
relatives à l'occupation des sols
- Article 3 : Division du territoire en zones
- Article 4 : Adaptations mineures

### TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

- Chapitre I : Dispositions applicables aux zones UC
- Chapitre II : Dispositions applicables aux zones UT

### TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

- Chapitre I : Dispositions applicables aux zones II NA
- Chapitre II : Dispositions applicables aux zones I ND
- Chapitre III : Dispositions applicables aux zones II ND

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi en application des articles R. 123-16 à R. 123-24 du Code de l'Urbanisme.

**ARTICLE 1**    **CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement s'applique sur la partie littorale de la commune de Portbail, telle qu'elle est définie dans le document graphique.

**ARTICLE 2**    **PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

- 1 - Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R. 111-2 à R. 111-26 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 et R. 111-21 qui restent applicables :

**Art. R. 111-2**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

**Art. R. 111-3**

La construction sur des terrains exposés à un risque, tel que : inondation, érosion, affaissement, éboulement, avalanches, peut, si elle est autorisée, être subordonnée à des conditions spéciales.

Ces terrains sont délimités par arrêté préfectoral pris après consultation des services intéressés et enquête dans les formes prévues par le décret n° 59-701 du 6 Juin 1959 relatif à la procédure d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et avis du Conseil Municipal.

**Art. R. 111-3-2**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Art. R. 111-4

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.
- b) A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

Art. R. 111-14

L'autorité compétente exige en tant que de besoin :

- a) La réalisation et le financement des équipements propres à l'opération, définis à l'article L. 332-15 ;
- b) Les participations visées aux articles L. 332-6-1 (2è) et L. 332-9 ;
- c) La construction de locaux spécialement destinés à l'équipement commercial et artisanal nécessaire aux besoins des occupants des immeubles projetés ;
- d) La constitution d'une association syndicale chargée de la gestion et de l'entretien des ouvrages et aménagements d'intérêt collectif.

Art. R. 111-14-2 Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n° 76-629 du 10 Juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Art. R. 111-15 Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte de directives d'aménagement national approuvées par décret, et notamment des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1er Octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b) du deuxième alinéa de l'article R. 122-22.

Art. R. 111-21 Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par "leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur" des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2 - Les articles L. 111-10, L. 421-4 et L. 421-5 restent applicables nonobstant les dispositions de ce Plan d'Occupation des Sols :

Art. L. 111-10 Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L. 111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.



1

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le Conseil Municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, ou, dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le département. La délibération du Conseil Municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement, délimite les terrains concernés.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

Art. L. 421-4

Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération.

Art. L. 421-5

Lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de services publics les dits travaux doivent être exécutés.

3 - S'ajoutent aux règles du Plan d'Occupation des Sols les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les Servitudes d'Utilité Publique.

- 4 - Est portée sur le document graphique, et à titre d'information (Article R. 123-19 - Voir annexe 1) la zone de préemption au titre des périmètres sensibles.

### ARTICLE 3     DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

- Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II sont des zones équipées ou qui seront équipées à court terme.  
Elles comprennent :

La zone UC        : zone d'extension urbaine résidentielle

La zone UT        : zone de développement des activités de loisirs et de tourisme

- Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III sont des zones non équipées.  
Elles comprennent :

Les zones d'urbanisation future :

La zone II NA    : zone urbanisable à court ou moyen terme, constructible par des équipements liés aux loisirs et au tourisme.

Les zones de protection

La zone I ND     : zone de protection des sites et des paysages

La zone II ND    : zone de protection renforcée des sites et des paysages

Le plan indique par ailleurs :

- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer auxquels s'appliquent les dispositions des articles L. 130-1 à L. 130-6 et R. 130-1 à R. 130-24.
- Les emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

#### **ARTICLE 4    ADAPTATIONS**

- 1 - Conformément à l'article L. 123-1 alinéa 5 du Code de l'Urbanisme : "Les règles et servitudes définies par un Plan d'Occupation des Sols 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".
- 2 - Pour les constructions à caractère exceptionnel dont la nature serait telle que les dispositions du présent règlement s'avèreraient inadaptées, (en particulier les édifices et installations techniques des services publics, tels que postes de transformation, réservoirs d'eau, stations d'épuration, cabines téléphoniques, etc...) l'autorisation de construire pourra être délivrée nonobstant les règles du présent règlement.

Il en est de même pour les modes d'occupation du sol indispensables aux services responsables de la gestion du domaine public maritime (phare, balise, logement de gardiens, etc...), et pour les ouvrages nécessaires à la défense contre la mer.

- 3 - Pour les édifices vétustes ou détruits par sinistre, l'autorisation de restaurer pourra être accordée en non conformité de tout ou partie des articles 5 à 13 du règlement de chaque zone si les conditions suivantes sont simultanément remplies :
  - L'état initial de l'édifice doit être tel qu'il présente encore l'aspect d'une construction utilisable (par exemple : les murs porteurs doivent être debout, tout ou partie de la toiture subsister...)
  - Le projet de restauration doit respecter l'architecture initiale des volumes préexistants
  - Il doit également respecter les obligations imposées par les servitudes d'utilité publique grevant éventuellement la parcelle.

## TITRE II

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

## CHAPITRE I

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UCa

#### CARACTERISTIQUES GENERALES

La zone UCa concerne les extensions de l'agglomération de Portbail-Plage.

Elle est réservée aux constructions destinées aux habitations, commerces, services, campings et à leurs dépendances, pouvant être admises immédiatement compte-tenu des capacités des équipements existants ou programmés à court terme.

12

**ARTICLE UCa1      OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

**§ I - Occupations et utilisations du sol admises**

**Sont notamment admis :**

- Les constructions, de quelques destinations que ce soit, compatibles avec la vocation de la zone, sous réserve du respect des dispositions de l'article UCa2.
- Les lotissements.
- Les installations et travaux divers mentionnés à l'alinéa a) de l'article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme et les aires de stationnement ouvertes au public (voir Annexe 2).
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.

**§ II - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

**Sont admis :**

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration, à condition qu'elles soient, par leur destination, liées à l'habitation et à l'activité urbaine, et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec celle-ci.
- L'aménagement et l'extension des installations existantes, classées ou susceptibles de l'être, sous réserve qu'ils ne soient pas de nature à augmenter les nuisances.

83

ARTICLE UCa2      OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Sont interdits :**

- Les constructions de bâtiments agricoles nouveaux.
- Les aménagements et les extensions de bâtiments agricoles existants.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration susceptibles d'apporter une gêne au voisinage à l'exception de celles mentionnées au § II de l'article UCa1.
- Le stationnement des caravanes et l'implantation des maisons mobiles hors des terrains aménagés.
- Les installations et travaux divers autres que ceux mentionnés au § I de l'article UCa1.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

14

**ARTICLE UCa3      ACCES ET VOIRIE**

**§ I - Accès**

**- Terrains enclavés**

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

**- Adaptation des accès à l'opération envisagée**

Tout terrain doit être desservi dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

**- Accès sur les voies publiques**

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies ou à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

**§ II - Voirie**

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques répondant à leur destination et à l'importance de leur trafic.

Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 30 logements ou 3 000 m<sup>2</sup> de Surface Hors Oeuvre Nette. Elles doivent être aménagées dans la partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.



ARTICLE UCa4

DESSERTÉ PAR LES RESEAUX

§ I - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

§ II - Assainissement

a) Eaux usées.

Le branchement sur le réseau d'assainissement, s'il existe, est obligatoire pour toute construction sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau. Il doit être réalisé conformément au règlement d'assainissement communal.

En l'absence de toute possibilité de raccordement à un réseau public d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel pourra être éventuellement autorisé si les conditions techniques le permettent conformément à la législation et au règlement sanitaire départemental en vigueur. Toutefois, s'il existe une étude de réseau, les installations devront être conçues de manière à pouvoir être branchées sur celui-ci lorsqu'il sera réalisé.

b) Eaux pluviales.

Lorsque le réseau existe, 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, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

ARTICLE UCa5

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

**ARTICLE UCa6**      **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

- Les constructions doivent être implantées conformément aux marges de reculement éventuelles portées sur le plan.
- Si aucune indication n'est portée sur le plan, les constructions doivent être implantées au moins à 5 m de l'alignement des voies préexistantes.

S'il existe un "alignement de fait" des constructions avoisinantes, les constructions nouvelles doivent s'y conformer.

**ARTICLE UCa7**      **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE**

La construction en limites séparatives est autorisée.

Si la construction ne joint pas la limite séparative, les façades latérales doivent être écartées de la limite séparative d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 4 m (il est précisé que lorsque deux terrains contigus seront à des niveaux différents, la hauteur prise en compte s'entendra comme la différence de niveau entre l'égout du toit et le terrain le plus élevé).

L'extension ou la surélévation d'une construction qui aurait été édiflée en ne respectant pas les règles ci-dessus prescrites est autorisée dans tous les cas où la partie nouvelle à édifier ne conduit pas à une diminution de la distance entre le bâtiment d'origine et la limite de propriété.

**ARTICLE UCa8**      **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur à l'égout du toit de la plus élevée des deux constructions.

Cette distance peut être réduite de moitié sans être inférieure à 4 m lorsque les parties de façades en vis à vis ne comportent pas de baies principales.

ARTICLE UCa9     EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE UCa10     HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Le nombre maximum de niveaux droits habitables (y compris le rez-de-chaussée) est fixé à 1. Il ne peut être aménagé plus d'un étage habitable dans la hauteur des combles.

Toutefois, les extensions des bâtiments existants pourront présenter un nombre plus élevé de niveaux habitables, dans la limite de la hauteur du bâtiment initial.

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, garde corps, antennes, murs - pignons, etc...

ARTICLE UCa11     ASPECT EXTERIEUR

A - ASPECT DES BATIMENTS

L'autorisation de construire sera refusée ou ne sera accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leurs dimensions ou leur aspect, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages urbains.

Les constructions annexes telles que clapiers, poulaillers, abris divers, remises ... réalisées avec des moyens de fortune (matériaux de récupération, véhicules désaffectés ...) sont interdites.

Les soubassements d'une hauteur supérieure à 0,60 m par rapport au terrain naturel avant travaux sont interdits.

Pour les bâtiments à usage d'habitation, les toitures seront à 2 pentes de 35° minimum.

La couverture sera réalisée en ardoise ou avec un matériau de forme et d'aspect équivalent.

**ARTICLE UCa12    STATIONNEMENT DES VEHICULES**

- 1 - Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public dans des conditions répondant aux besoins des constructions projetées et notamment :
  - Pour les habitations, le nombre de places de stationnement doit être proportionnel à la surface hors oeuvre des planchers, la base étant de une place pour 60 m2 de plancher H.O. nette avec un minimum d'une place par logement.
  - Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, deux places de stationnement par logement doivent être aménagées sur la propriété.
  - Pour les entreprises commerciales, il doit être aménagé une aire de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors oeuvre nette de l'établissement.
  - Pour les entreprises artisanales ou industrielles, il doit être aménagé une place de stationnement pour 60 m2 de surface H.O. nette de la construction avec un minimum de 1 place pour 2 emplois. Toutefois le nombre de ces places peut être réduit sans être inférieur à une place pour 200 m2 si la densité des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m2.
  - Pour les hôtels et restaurants, il est exigé une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m2 de salle de restaurant.
  - Pour les constructions à usage de bureaux (y compris les bâtiments publics), il doit être aménagé une aire de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher H.O. nette de l'immeuble.
  - Pour les établissements d'enseignement, il doit être prévu une place de stationnement par classe du 1er degré, deux places de stationnement par classe du 2ème degré.
  - Pour les terrains de camping, il doit être prévu une place pour 10 emplacements.
- 2 - En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.
- 3 - De plus, si le pétitionnaire ne peut satisfaire à ces obligations, il peut en être tenu quitte suivant les conditions prévues à l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme et fixées par les articles R. 332-17 à R. 332-24 de ce même code.

ARTICLE UCa13    ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés

Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme et soumis aux dispositions des articles R. 130-1 à R. 130-24.

2 - Obligation de planter

Sur les terrains d'une superficie supérieure à 5 000 m<sup>2</sup> faisant l'objet d'une opération de lotissement ou de groupement d'habitations, 10 % au moins de cette superficie doivent être plantés et aménagés en espaces verts communs accessibles depuis le domaine public.

Les aires de stationnement doivent s'intégrer à leur environnement notamment par des plantations d'accompagnement.

ARTICLE UCa14    POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.).

ARTICLE UCa15    DEPASSEMENT DE C.O.S.

Sans objet.

## CHAPITRE II

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UT

#### CARACTERISTIQUES GENERALES

La zone UT est réservée aux installations, aménagements et constructions correspondant à une activité de loisirs (camping, village de vacances...).

ARTICLE UT 1      OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

§ I - Occupations et utilisations du sol admises :

Sont admis :

- Les opérations destinées au tourisme et aux loisirs (telles que campings, parcs résidentiels de loisirs, village de vacances), ainsi que tous les aménagements, installations ou constructions correspondant à ces opérations.
- Les extensions mesurées et les annexes des constructions existantes qui ne correspondraient pas à la vocation de la zone.

ARTICLE UT 2      OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 1 et notamment le stationnement des caravanes et l'implantation d'habitations légères de loisirs hors des terrains aménagés à cet effet.

## ARTICLE UT 3    ACCES ET VOIRIE

### § I - Accès

#### - Terrains enclavés

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

#### - Adaptation des accès à l'opération envisagée

Tout terrain doit être desservi dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

#### - Accès sur les voies publiques

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies ou à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

### § II - Voirie

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques répondant à leur destination et à l'importance de leur trafic.

Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 30 logements ou 3 000 m<sup>2</sup> de Surface Hors Oeuvre Nette. Elles doivent être aménagées dans la partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.



#### ARTICLE UT 4      DESSERTER PAR LES RESEAUX

##### § I - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

##### § II - Assainissement

###### a) Eaux usées.

Le branchement sur le réseau d'assainissement, s'il existe, est obligatoire pour toute construction sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau. Il doit être réalisé conformément au règlement d'assainissement communal.

En l'absence de toute possibilité de raccordement à un réseau public d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel pourra être éventuellement autorisé si les conditions techniques le permettent conformément à la législation et au règlement sanitaire départemental en vigueur. Toutefois, s'il existe une étude de réseau, les installations devront être conçues de manière à pouvoir être branchées sur celui-ci lorsqu'il sera réalisé.

###### b) Eaux pluviales.

Lorsque le réseau existe, 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, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

#### ARTICLE UT 5      CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

#### ARTICLE UT 6    IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

- Les constructions doivent être implantées conformément aux marges de reculement éventuelles portées sur le plan.
- Si aucune indication n'est portée sur le plan, les constructions doivent être implantées au moins à 5 m de l'alignement des voies préexistantes.

S'il existe un "alignement de fait" des constructions avoisinantes, les constructions nouvelles doivent s'y conformer.

#### ARTICLE UT 7    IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

La construction en limites séparatives est autorisée.

Si la construction ne joint pas la limite séparative, les façades latérales doivent être écartées de la limite séparative d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 4 m (il est précisé que lorsque deux terrains contigus seront à des niveaux différents, la hauteur prise en compte s'entendra comme la différence de niveau entre l'égout du toit et le terrain le plus élevé).

L'extension ou la surélévation d'une construction qui aurait été édifiée en ne respectant pas les règles ci-dessus prescrites est autorisée dans tous les cas où la partie nouvelle à édifier ne conduit pas à une diminution de la distance entre le bâtiment d'origine et la limite de propriété.

#### ARTICLE UT 8    IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur à l'égout du toit de la plus élevée des deux constructions.

Cette distance peut être réduite de moitié sans être inférieure à 4 m lorsque les parties de façades en vis à vis ne comportent pas de baies principales.

## ARTICLE UT 9    EMPRISE AU SOL

Néant.

## ARTICLE UT 10    HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Le nombre maximum de niveaux droits habitables (y compris le rez-de-chaussée) est fixé à 1. Il ne peut être aménagé plus d'un étage habitable dans la hauteur des combles.

Toutefois, les extensions des bâtiments existants pourront présenter un nombre plus élevé de niveaux habitables, dans la limite de la hauteur du bâtiment initial.

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, garde corps, antennes, murs - pignons, etc...

## ARTICLE UT 11    ASPECT EXTERIEUR

### A - ASPECT DES BATIMENTS

L'autorisation de construire sera refusée ou ne sera accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leurs dimensions ou leur aspect, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages urbains.

Les constructions annexes telles que clapiers, poulaillers, abris divers, remises ... réalisées avec des moyens de fortune (matériaux de récupération, véhicules désaffectés ...) sont interdites.

Les soubassements d'une hauteur supérieure à 0,60 m par rapport au terrain naturel avant travaux sont interdits.

Pour les bâtiments à usage d'habitation, les toitures seront à 2 pentes de 35° minimum.

La couverture sera réalisée en ardoise ou avec un matériau de forme et d'aspect équivalent.

## ARTICLE UT 12    STATIONNEMENT DES VEHICULES

- 1 - Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public dans des conditions répondant aux besoins des constructions projetées et notamment :
  - Pour les habitations, le nombre de places de stationnement doit être proportionnel à la surface hors oeuvre des planchers, la base étant de une place pour 60 m<sup>2</sup> de plancher H.O. nette avec un minimum d'une place par logement.
  - Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, deux places de stationnement par logement doivent être aménagées sur la propriété.
  - Pour les entreprises commerciales, il doit être aménagé une aire de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors oeuvre nette de l'établissement.
  - Pour les entreprises artisanales ou industrielles, il doit être aménagé une place de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> de surface H.O. nette de la construction avec un minimum de 1 place pour 2 emplois. Toutefois le nombre de ces places peut être réduit sans être inférieur à une place pour 200 m<sup>2</sup> si la densité des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m<sup>2</sup>.
  - Pour les hôtels et restaurants, il est exigé une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
  - Pour les constructions à usage de bureaux (y compris les bâtiments publics), il doit être aménagé une aire de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher H.O. nette de l'immeuble.
  - Pour les établissements d'enseignement, il doit être prévu une place de stationnement par classe du 1er degré, deux places de stationnement par classe du 2ème degré.
  - Pour les terrains de camping, il doit être prévu une place pour 10 emplacements.
- 2 - En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.
- 3 - De plus, si le pétitionnaire ne peut satisfaire à ces obligations, il peut en être tenu quitte suivant les conditions prévues à l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme et fixées par les articles R. 332-17 à R. 332-24 de ce même code.

## ARTICLE UT 13    ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

### 1 - Espaces boisés classés

Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme et soumis aux dispositions des articles R. 130-1 à R. 130-24.

### 2 - Obligation de planter

Sur les terrains d'une superficie supérieure à 5 000 m<sup>2</sup> faisant l'objet d'une opération de lotissement ou de groupement d'habitations, 10 % au moins de cette superficie doivent être plantés et aménagés en espaces verts communs accessibles depuis le domaine public.

Les aires de stationnement doivent s'intégrer à leur environnement notamment par des plantations d'accompagnement.

## ARTICLE UT 14    POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.).

## ARTICLE UT 15    DEPASSEMENT DE C.O.S.

Sans objet.

Modif. du 7-06-95  
Exécutoire 22 07 95

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ**

### **CARACTERISTIQUES GENERALES**

La zone UZ est une zone destinée à accueillir les activités industrielles, artisanales et commerciales.

Elle comprend un secteur UZh où la hauteur des constructions est limitée.

## **ARTICLE UZ 1**

## **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

### **§ I - Occupations et utilisations du sol admises :**

- Les constructions à usage :
  - . commercial,
  - . de bureaux et de services,
  - . industriel,
  - . artisanal,
  - . d'entrepôts,
  - . de stationnement,
  - . les bâtiments techniques nécessaires à la gestion des activités.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.

### **§ II - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :**

- Les constructions à usage d'habitation sous réserve :
  - . d'être destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements implantés dans la zone.
  - . d'être intégrées avec le bâtiment à usage professionnel.
- Les extensions mesurées et les annexes des constructions à usage d'habitation existantes si la présence de celles-ci ne compromet pas l'activité des entreprises et le fonctionnement général de la zone.

## **ARTICLE UZ 2**

## **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles qui sont visées à l'article UZ 1, et notamment :**

- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article UZ 1.
- Le stationnement des caravanes et l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les installations et travaux divers sauf les aires de stationnement ouvertes au public, et les affouillements et exhaussements nécessités par la construction des bâtiments ou leurs dépendances.

## **ARTICLE UZ 3**

## **ACCES ET VOIRIE**

### **§ I - Accès**

- Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
- Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut notamment être subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

### **§ II - Desserte en voirie**

- La réalisation d'un projet est subordonné à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic.
- Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

### **§ III - Voirie**

- Les voies en impasse doivent être aménagées dans la partie finale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

## **ARTICLE UZ 4**

## **DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **§ I - Alimentation en eau potable**

- Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes pourra être refusée en l'absence de desserte du terrain par un réseau d'alimentation en eau potable de capacité insuffisante ou subordonnée au renforcement du réseau. Le branchement est obligatoire.

### **§ II - Assainissement**

#### **a) eaux usées**

- Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes ne pourra être autorisée que si le terrain est desservi par un réseau public d'assainissement adapté au volume des effluents rejetés.
- Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé.



b) eaux pluviales

- Si le réseau existe, les constructions ou installations devront être raccordées audit réseau. Les rejets devront être compatibles avec la capacité du réseau collecteur et la qualité du milieu récepteur.
- En l'absence de réseau, le constructeur ou aménageur devra réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

c) eaux résiduaires industrielles

- Si la nature des effluents n'est pas compatible avec la capacité du réseau ou de la station d'épuration, un pré-traitement sera exigé.
- Les eaux de refroidissement, ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de pré-traitement, peuvent être rejetées directement au milieu naturel dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur et s'il n'existe pas de réseau pluvial dans ou à proximité de la zone.

**§ III - Autres réseaux**

- Dans les lotissements, les réseaux d'électricité et de téléphone devront être ensevelis à la charge du lotisseur.
- Les branchements, sur domaine privé, devront être dissimulés à la charge des propriétaires, sauf impossibilité technique justifiée.
- Tous travaux réalisés sur les réseaux E.D.F. et France-Télécom feront l'objet d'une concertation entre la collectivité et les services concernés, étant précisé que le choix de la technique d'implantation appartient à ces services.

**ARTICLE UZ 5**

**CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant

**ARTICLE UZ 6**

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

- Les constructions seront implantées à 5 m minimum de l'alignement
- Cependant, peuvent être implantés sur la marge de reculement des bâtiments techniques de faible emprise tels que : poste transformateur, local d'accueil.

#### **ARTICLE UZ 7**

#### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE**

- Les constructions d'un seul niveau sont autorisées en limite séparative dès lors que la hauteur à l'égout du toit n'excède pas 3 m. Cette hauteur est mesurée par rapport au niveau du terrain avant travaux.
- Pour les constructions de plusieurs niveaux ou si la hauteur à l'égout du toit est supérieure à 3 m, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.  
Toutefois, si le terrain limitrophe comporte une construction implantée en limite de propriété, la construction à édifier pourra être implantée sur cette limite, si les pignons ou façades sont en vis à vis sur au moins 50% de leur largeur.
- Nonobstant les règles ci-dessus prescrites, toute implantation doit être réalisée sans préjudice des dispositions spéciales liées à la sécurité et à la réglementation des établissements classés pour la protection de l'environnement. Dans ce cas, les reculs imposés s'appliqueront à partir du périmètre de la zone UZ.

#### **ARTICLE UZ 8**

#### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE**

A moins que les bâtiments ne soient accolés, ou les façades non situées en vis-à-vis, tout point du bâtiment à construire devra être à une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment existant divisée par deux et sans être inférieure à 4 m s'il s'agit d'une habitation. Cette distance est comptée par rapport à la ligne d'implantation du bâtiment opposé.

#### **ARTICLE UZ 9**

#### **EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de limite à l'emprise au sol.

#### **ARTICLE UZ 10**

#### **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de hauteur maximale des constructions en dehors du secteur UZh.

Dans le secteur UZh, les constructions ne peuvent pas dépasser l'altitude de 30 m NGF.

## **ARTICLE UZ 11**

### **ASPECT EXTERIEUR**

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

#### **a) Aspect des bâtiments**

Les constructions doivent présenter autant que possible une simplicité de volume, une unité de structures et de matériaux allant dans le sens d'une bonne économie générale et d'une bonne intégration dans le paysage.

Les façades doivent présenter une unité architecturale sur toutes les faces des bâtiments et les matériaux doivent être choisis parmi ceux vieillissant bien.

Les teintes des bâtiments doivent favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le paysage.

Toute construction, et notamment les annexes telles que abris divers, remises ..., réalisées avec des moyens de fortune (matériaux de récupération, véhicules désaffectés ...) est interdite.

#### **b) Clôtures**

Les clôtures doivent être traitées avec soin et en harmonie avec le volume principal édifié sur la parcelle. Elles doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation, notamment à proximité des carrefours et des accès aux établissements.

## **ARTICLE UZ 12**

### **STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Les places de stationnement sont spécifiquement réservés à cet usage. Il est interdit d'y affecter des stockages ou d'y implanter des aires de vente.

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

#### **ARTICLE UZ 13**

#### **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

##### **a) Espaces boisés classés**

Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.130-1 à R.130-24.

##### **b) Obligation de planter**

Les aires de stationnement doivent s'intégrer à leur environnement notamment par des plantations d'accompagnement.

Des espaces libres et en particulier les marges de recul en bordure de voie doivent être plantés et traités en espaces verts.

#### **ARTICLE UZ 14**

#### **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des dispositions des articles UZ 1 à UZ 13.

#### **ARTICLE UZ 15**

#### **DEPASSEMENT DE C.O.S.**

Néant.

## CHAPITRE I

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE II NA

#### CARACTERISTIQUES GENERALES

La zone II NA est une zone non équipée réservée à l'urbanisation future.

Y sont admises sous certaines conditions des opérations d'ensemble concertées à vocation d'habitation, de commerces et de services liés à la vie de quartier.

Elle comprend :

- Un secteur II NAa où les opérations à usage d'habitation sont autorisées.
- Un secteur II NAc où seuls sont autorisés les campings et les parcs résidentiels de loisirs ainsi que les aménagements, installations et constructions correspondant à ces activités.

Dans ces deux secteurs, les autorisations d'occupation du sol devront être soumises à l'accord exprès du représentant de l'Etat conformément à l'article L. 146-4 du Code de l'Urbanisme.

En sont exclues toutes occupations et utilisations du sol qui compromettraient l'aménagement ultérieur de la zone.

## ARTICLE II NA 1    OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

### § I – Occupations et utilisations du sol admises

#### Sont admis :

- Les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure.
- L'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments existants, ainsi que la construction d'annexes.

### § II – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

#### Sont admis :

- Dans le secteur II NAa, les opérations à usage d'habitation.
- Dans le secteur II NAc, les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes et les parcs résidentiels de loisirs.
- Dans les deux cas, ces opérations devront :
  - . s'inscrire dans un schéma d'organisation rationnelle de la zone,
  - . être conformes à la vocation du secteur,
  - . couvrir une superficie minimale de 5 000 m<sup>2</sup> ou concerner plus de 5 lots.
- Les équipements internes à l'opération (voies, réseaux, plantations, clôtures, haies) sont réalisées par l'aménageur.
- La desserte extérieure de l'opération par les voies et réseaux (y compris assainissement) est assurée dans des conditions satisfaisantes, ou est programmée par la commune avec participation des promoteurs dans les conditions définies aux articles L. 332-6 à L. 332-9 du Code de l'Urbanisme.
- Les installations, aménagements et constructions qui s'inscrivent dans le cadre des opérations sus-mentionnées.

**ARTICLE II NA 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article précédent, notamment :**

- Le stationnement des caravanes et l'implantation de maisons mobiles hors des terrains aménagés.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration à l'exception de celles mentionnées au § II de l'article II NA 1.

23

**ARTICLE II NA 3 ACCES ET VOIRIE**

**§ I - Accès**

**- Terrains enclavés**

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

**- Adaptation des accès à l'opération envisagée**

Tout terrain doit être desservi dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

**- Accès sur les voies publiques**

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies ou à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

**§ II - Voirie**

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques répondant à leur destination et à l'importance de leur trafic.

Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 30 logements ou 3 000 m<sup>2</sup> de Surface Hors Oeuvre Nette. Elle doivent être aménagées dans la partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.



## ARTICLE II NA 4    DESSERTA PAR LES RESEAUX

### § I - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Toute opération doit comporter un réseau interne complet de distribution d'eau potable auquel doivent se brancher obligatoirement les constructions.

### § II - Assainissement

a) Eaux usées. Le branchement sur le réseau d'assainissement, s'il existe, est obligatoire pour toute construction, sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau. Il doit être réalisé conformément au règlement d'assainissement communal.

En l'absence de toute possibilité de raccordement à un réseau public d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel pourra être autorisé si les conditions techniques le permettent conformément à la législation et aux règlements sanitaires départementaux en vigueur. Toutefois, s'il existe une étude de réseau, les installations devront être conçues de manière à pouvoir être branchées sur celui-ci lorsqu'il sera réalisé.

b) Eaux pluviales. Lorsque le réseau existe, 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, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

### § III - Autres réseaux

Les réseaux d'électricité et de téléphone à l'intérieur des lotissements ou des groupes d'habitations seront ensevelis.

25

ARTICLE II NA 5    CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE II NA 6    IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions doivent être implantées conformément aux marges de reculement éventuelles portées sur le plan.

Aucune marge de reculement n'est imposée sur les voies de desserte intérieure à l'opération.

ARTICLE II NA 7    IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règles d'implantation par rapport aux limites de propriété.

ARTICLE II NA 8    IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règles d'implation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

ARTICLE II NA 9    EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE II NA 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Le nombre maximum de niveaux droits habitables (y compris le rez-de-chaussée et combles) est fixé à 2.

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, garde corps, antennes, murs - pignons, etc...

Modif. du 7.06.95  
Présentation 22.07.95

## EXTRAIT DU REGLEMENT (PARTIE OUEST)

### ARTICLE II NA 11 ASPECT EXTERIEUR

#### A - ASPECT DES BATIMENTS

L'autorisation de construire sera refusée ou ne sera accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leurs dimensions ou leur aspect, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages urbains.

Les constructions annexes telles que clapiers, poulaillers, abris divers, remises ... réalisées avec des moyens de fortune (matériaux de récupération, véhicules désaffectés ...) sont interdites.

Les soubassements d'une hauteur supérieure à 0,40 m par rapport au terrain naturel avant travaux sont interdits.

Pour les bâtiments à usage d'habitation, les toitures auront deux pentes de 40° minimum.

La couverture sera de réalisée en ardoise ou avec un matériau similaire.

#### B - CLOTURES

Les clôtures doivent être traitées avec soin et en harmonie avec le volume principal édifié sur la parcelle.

Les clôtures doivent être implantées conformément au plan d'aménagement de la zone, s'il existe.

Sont interdits :

- les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés, en façade,
- les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit,
- les grillages de plus de 1 mètre de hauteur au-dessus du sol non cachés par une haie constituée d'essences locales mélangées,
- les couleurs vives et le blanc.

## EXTRAIT DU REGLEMENT (PARTIE EST)

### ARTICLE II NA 11 ASPECT EXTERIEUR

#### A - ASPECT DES BATIMENTS

L'autorisation de construire sera refusée ou ne sera accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leurs dimensions ou leur aspect, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages urbains.

Les constructions annexes telles que clapiers, poulaillers, abris divers, remises ... réalisées avec des moyens de fortune (matériaux de récupération, véhicules désaffectés ...) sont interdites.

Les soubassements d'une hauteur supérieure à 0,40 m par rapport au terrain naturel avant travaux sont interdits.

Pour les bâtiments à usage d'habitation, la pente des toitures sera de 40° minimum.

La couverture sera réalisée en ardoise ou avec un matériau similaire.

#### B - CLOTURES

Les clôtures doivent être traitées avec soin et en harmonie avec le volume principal édifié sur la parcelle.

Les clôtures doivent être implantées conformément au plan d'aménagement de la zone, s'il existe.

Sont interdits :

- les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés, en façade,
- les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit,
- les grillages de plus de 1,5 mètre de hauteur au-dessus du sol non cachés par une haie constituée d'essences locales mélangées,
- les couleurs vives et le blanc.

**ARTICLE II NA 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES**

- 1 - Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public dans des conditions répondant aux besoins des constructions projetées et notamment :
  - Pour les habitations, le nombre de places de stationnement doit être proportionnel à la surface hors oeuvre des planchers. On prend pour base une place pour 60 m2 de plancher H.O. nette avec un minimum d'une place par logement.
  - Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, deux places de stationnement par logement doivent être aménagées sur la propriété.
  - Pour les entreprises commerciales, il doit être aménagé une aire de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de planchers hors oeuvre nette de l'établissement.
  - Pour les entreprises artisanales ou industrielles, il doit être aménagé une place de stationnement pour 60 m2 de surface H.O. nette de la construction avec un minimum de 1 place pour 2 emplois. Toutefois le nombre de ces places peut être réduit sans être inférieur à une place pour 200 m2 si la densité des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m2.
  - Pour les hôtels et restaurants, il est exigé une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m2 de salle de restaurant.
  - Pour les constructions à usage de bureaux (y compris les bâtiments publics), il doit être aménagé une aire de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher H.O. nette de l'immeuble.
  - Pour les établissements d'enseignement, il doit être prévu une place de stationnement par classe du 1er degré, deux places de stationnement par classe du 2ème degré.
  - Pour les terrains de camping, il est prévu une place pour 10 emplacements.
- 2 - En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.
- 3 - De plus, si le pétitionnaire ne peut satisfaire à ces obligations, il peut en être tenu quitte suivant les conditions prévues à l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme et fixées par les articles R. 332-17 à R. 332-24 de ce même code.

- 4 - La règle applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle qui s'applique pour les établissements auxquels elles sont le plus directement assimilables.

#### ARTICLE II NA 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

##### - Espaces boisés classés

Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme et soumis aux dispositions des articles R. 130-1 à R. 130-24.

##### - Obligation de planter

Les plantations devront être conformes au plan d'aménagement annexé au dossier.

#### ARTICLE II NA 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.) applicable à la zone est égal à 0,35, en dehors du secteur II NAc

Dans le secteur II NAc, le C.O.S. est fixé à 0,2.

Pour les lotissements ou groupement d'habitations le C.O.S. est appliqué à l'ensemble du terrain concerné par l'opération, y compris l'emprise des voies intérieures de desserte, à créer dans le cadre de l'opération.

Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions et aménagements de bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, ni aux équipements publics d'infrastructure.

#### ARTICLE II NA 15 DEPASSEMENT DE C.O.S.

Le dépassement du C.O.S. est autorisé en cas de reconstruction sur place et sans changement d'affectation après sinistre lorsque l'application du C.O.S. ne permet pas d'édifier la superficie initialement bâtie.

de Maire :  
H. VALLY



## CHAPITRE II

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE I ND

#### CARACTERISTIQUES GENERALES

La zone I ND est une zone de protection des sites et des paysages, dont l'urbanisation est exclue.

Elle comporte :

- Un secteur I NDa où le site peut se prêter à certaines implantations légères et bien intégrées, liées et nécessaires à l'activité portuaire.
- Un secteur I NDb où pourront être autorisés les installations, les changements d'affectation, les aménagements et extensions des bâtiments existants ayant un rapport avec l'exploitation du port ou de nature à contribuer à l'animation et au développement de celui-ci.
- Un secteur I NDh destiné à accueillir dans le respect du site une extension de l'activité hippique proche.
- Un secteur I NDc correspondant à un camping.



## ARTICLE I ND 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

### § I - Occupations et utilisations du sol admises

Sont admis :

- L'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments existants, ainsi que la construction d'annexes.
- Les travaux de défense contre la mer.
- Les affouillements et exhaussements destinés à maintenir le caractère maritime du havre et à y faciliter la navigation.

### § II - Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Sont admis :

- A condition qu'ils ne portent pas atteinte aux paysages et que toutes dispositions soient prises pour une bonne intégration dans le site :
  - Dans le secteur I NDa, les aménagements, installations et constructions liés au fonctionnement du port.
  - Dans le secteur I NDc, les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ainsi que les aménagements, installations et constructions directement liés à cette activité.
  - Dans le secteur I NDh, les aménagements, installations et constructions liés et nécessaires à l'activité de loisirs équestres (à l'exclusion de la réalisation de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes et de parcs résidentiels de loisirs).
  - Dans le secteur I NDb où pourront être autorisés les installations, les changements d'affectation, les aménagements et extensions des bâtiments existants ayant un rapport avec l'exploitation du port ou de nature à contribuer à l'animation et au développement de celui-ci.

## ARTICLE I ND 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article I ND 1 et notamment :

- Le stationnement des caravanes et l'implantation de maisons mobiles en dehors du secteur I NDc.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

32  
ARTICLE I ND 3 ACCES ET VOIRIE

§ I - Accès

- Terrains enclavés

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

- Adaptation des accès à l'opération envisagée

Tout terrain doit être desservi dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

- Accès sur les voies publiques

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies ou à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

§ II - Voirie

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques répondant à leur destination et à l'importance de leur trafic.

33

ARTICLE I ND 4    DESSERTE PAR LES RESEAUX

§ I - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

§ II - Assainissement

a) Eaux usées. Le branchement sur le réseau d'assainissement, s'il existe, est obligatoire pour toute construction sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau.

En l'absence de réseau public d'assainissement, l'assainissement individuel pourra être autorisé si les conditions techniques le permettent conformément à la législation et au règlement sanitaire départemental en vigueur.

b) Eaux pluviales. Lorsque le réseau existe, 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, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

ARTICLE I ND 5    CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

#### ARTICLE I ND 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions doivent être implantées conformément aux marges de reculement éventuelles portées sur le plan.

Si aucune indication n'est portée sur le plan les retraits exigés par rapport à l'axe des différentes voies sont les suivants :

- Chemins départementaux de 1ère catégorie : 25 m
- Autres voies ..... : 15 m

Cependant, peuvent être implantés sur les marges de recul, des bâtiments techniques agricoles s'ils s'intègrent à un ensemble de bâtiments agricoles préexistant et s'ils ne portent pas préjudice au bon fonctionnement de la circulation.

#### ARTICLE I ND 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

Si la construction n'est pas édifiée en limite séparative elle doit observer un retrait au moins égal à la moitié de leur hauteur à l'égout du toit avec un minimum de 4 mètres.

Lorsque deux terrains contigus sont à des niveaux différents, la hauteur prise en compte s'entendra comme la différence de niveau entre l'égout du toit et le terrain le plus élevé.

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

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 4 m, sauf dans le cas où l'exploitation rationnelle de bâtiments techniques agricoles exigerait un recul moindre.

35

ARTICLE I ND 9 EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE I ND 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Le nombre maximum de niveaux droits habitables (y compris le rez-de-chaussée) est fixé à 2.  
Il ne peut être aménagé plus d'un étage habitable dans la hauteur des combles.

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, garde corps, antennes, murs - pignons, etc...

Dans le secteur I NDb, la hauteur des extensions de bâtiments ne devra pas dépasser la hauteur des bâtiments existants.

26

## ARTICLE I ND 11 ASPECT EXTERIEUR

### A - ASPECT DES BATIMENTS

L'autorisation de construire sera refusée ou ne sera accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leurs dimensions ou leur aspect, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages urbains.

Les constructions annexes telles que clapiers, poulaillers, abris divers, remises ... réalisées avec des moyens de fortune (matériaux de récupération, véhicules désaffectés ...) sont interdites.

Les soubassements d'une hauteur supérieure à 0,60 m par rapport au terrain naturel avant travaux sont interdits.

Pour les bâtiments à usage d'habitation, la pente de toiture sera de 45° minimum.

Pour ces même bâtiments, la couverture sera réalisée en ardoise ou avec un matériau de forme et d'aspect équivalent.

Dans le secteur I NDb, les extensions des bâtiments existants, les travaux de modification des aspects extérieurs devront s'intégrer de façon harmonieuse avec l'environnement bâti préexistant.

### B - CLOTURES

Les clôtures doivent être traitées avec soin et en harmonie avec le volume principal édifié sur la parcelle.

Sont interdits :

- les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés, en façade,
- les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit,
- les grillages de plus de 1,5 mètre de hauteur au-dessus du sol non cachés par une haie d'essence locale,
- les couleurs vives et le blanc.

## ARTICLE I ND 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Toute opération liée au tourisme et aux loisirs doit comporter une aire de stationnement répondant à ses besoins et à sa destination.

## ARTICLE I ND 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

### - Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont classés au titre des articles L. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme et soumis aux dispositions des articles R. 130-1 à R. 130-24.

### - Obligation de planter

- Toute opération liée aux activités de loisir et de tourisme doit comporter des plantations d'accompagnement.
- Les terrains de camping-caravanage doivent être isolés des voies et des propriétés voisines par une rangée d'arbres et la superficie des espaces verts communs ne peut être inférieure au cinquième de la superficie totale du terrain.
- D'une manière générale, le caractère bocager doit être sauvegardé. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les talus, avec leur végétation bordant les voies, ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, doivent être préservés (sauf nécessité de détruire imposée par des travaux de restructuration foncière).

36

ARTICLE I ND 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol dans la zone.

ARTICLE I ND 15 DEPASSEMENT DU C.O.S.

Néant.



### CHAPITRE III

#### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE II ND

##### CARACTERISTIQUES GENERALES

La zone II ND est une zone de protection renforcée des sites et des paysages.

Elle est motivée par :

- La qualité exceptionnelle de l'espace naturel,
- La présence d'écosystèmes remarquables,
- L'existence d'un secteur de risques naturels ou de nuisances (zones inondables, marécages, sous-sols instables, proximité d'activités nuisantes ou dangereuses, etc...).

Toute construction nouvelle, de quelque nature qu'elle soit, est exclue de cette zone.

40

**ARTICLE II ND 1    OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

**§ I – Occupations et utilisations du sol admises :**

Néant

**§ II – Occupations et utilisations du sol admises sous condition**

**Sont admis, SOUS RESERVE D'UNE BONNE INTEGRATION DANS LE SITE :**

Les aménagements ou les extensions mesurées des bâtiments existants, ainsi que les bâtiments annexes aux constructions existantes.

**ARTICLE II ND 2    OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article II ND 1.

**ARTICLE II ND 3    ACCES ET VOIRIE**

Les voies et cheminements figurant au Plan Départemental de Randonnée et indiqués au Plan de zonage sont à conserver ou doivent respecter les dispositions prévues à l'article 4 de l'arrêté préfectoral du 9 Janvier 1985.

**ARTICLE II ND 4    DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**Néant.**

h<sup>1</sup>

ARTICLE II ND 5    CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE II ND 6    IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Néant.

ARTICLE II ND 7    IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

Néant.

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

Néant.

ARTICLE II ND 9    EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE II ND 10    HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Néant.

## ARTICLE II ND 11 ASPECT EXTERIEUR

### A - ASPECT DES BATIMENTS

L'autorisation de construire sera refusée ou ne sera accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leurs dimensions ou leur aspect, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages urbains.

Les constructions annexes telles que clapiers, poulaillers, abris divers, remises ... réalisées avec des moyens de fortune (matériaux de récupération, véhicules désaffectés ...) sont interdites. Elles devront être réalisées en harmonie avec le bâtiment principal.

Les soubassements d'une hauteur supérieure à 0,60 m par rapport au terrain naturel avant travaux sont interdits.

### B - CLOTURES

Les clôtures doivent être traitées avec soin et en harmonie avec le volume principal édifié sur la parcelle.

Sont interdits :

- les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés, en façade,
- les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit,
- les grillages de plus de 1 mètre de hauteur au-dessus du sol non cachés par une haie vive,
- les couleurs vives et le blanc.

## ARTICLE II ND 12 OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Néant.

13

**ARTICLE II ND 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme et soumis aux dispositions des articles R. 130-1 à R. 130-24.

D'une manière générale, le caractère bocager doit être sauvegardé. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les talus, avec leur végétation bordant les voies, ainsi que ceux existants sur les limites séparatives, doivent être préservés.

**ARTICLE II ND 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.) dans la zone.

**ARTICLE II ND 15 DEPASSEMENT DU C.O.S.**

Néant.

Article R. 123-19 du Code de l'Urbanisme (extraits)

- Sont en outre reportés, s'il en existe sur les documents graphiques, à titre d'information :

1 - Les périmètres suivants :

- a) Les secteurs sauvegardés (...) ainsi que les périmètres de restauration immobilière.
- b) Les zones de préemption délimitées en application de l'article L. 142-1 dans sa rédaction antérieure à la loi n° 85-729 du 18 Juillet 1985 relative à la définition et à la mise en oeuvre de principes d'aménagement et de l'article L. 142-3 dans sa rédaction issue de ladite loi, et les zones délimitées en application de l'article L. 430-1 e) à l'intérieur desquelles la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.
- c) Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L. 211-1 et suivants et R. 211-1 et suivants, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs de Zones d'Aménagement Différé créées avant l'entrée en vigueur de l'article 7 de la loi n° 85-729 du 18 Juillet 1985 relative à la définition et à la mise en oeuvre de principes d'aménagement.

(...)

- h) Les périmètres d'action forestière délimités en application de l'article 52-1 du Code Rural.
- i) Les périmètres miniers définis en application des titres II, III et V du livre 1e du Code Minier.
- j) Les périmètres des zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières (...).
- k) Le périmètre des zones délimitées en application de l'article L. 111-5-2 à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable.
- l) Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L. 111-10.
- m) Le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L. 332-9.

2 - Les zones à urbaniser en priorité, ainsi que les Zones d'Aménagement Concerté.

ANNEXE 2Article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme (extraits)

(...) est subordonnée à l'obtention d'une autorisation préalable, la réalisation d'installations ou de travaux dans les cas ci-après énumérés lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois.

- a) Les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports dès lors qu'ils sont ouverts au public.
- b) Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins deux unités (...) ainsi que des garages collectifs de caravanes (...).
- c) Les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m<sup>2</sup> et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres.

## CHAPITRE II

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

#### CARACTERISTIQUES GENERALES

D'une manière générale, la zone UB concerne les secteurs de construction à densité moyenne.

Elle concerne les extensions du bourg de PORTBAIL, le Village, le Hameau Fleury et le Village des Prés.

Elle est réservée aux constructions destinées aux habitations et à leurs dépendances, aux commerces nécessaires à la vie des quartiers et éventuellement aux bureaux et services, pouvant être admises immédiatement compte-tenu des capacités des équipements existants ou programmés à court terme.



21

ARTICLE UB 1      OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

§ I - Occupations et utilisations du sol admises :

Sont notamment admis :

- Les constructions, de quelques destinations que ce soit, compatibles avec la destination de la zone, sous réserve du respect des dispositions de l'article UB 2.
- Les lotissements.
- Les installations et travaux divers mentionnés à l'alinéa a) de l'article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme et les aires de stationnement ouvertes au public (voir Annexe 2).
- Les commerces.

§ II - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

Sont admis :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles soient, par leur destination, liées à l'habitation et à l'activité urbaine, et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec celle-ci.
- L'aménagement et l'extension des installations existantes, classées ou susceptibles de l'être, sous réserve qu'ils ne soient pas de nature à augmenter les nuisances.
- Les bâtiments à usage artisanal s'ils ne procurent aucune nuisance au voisinage.

§ III - Rappels

Toute ouverture de travaux devra être signalée préalablement à la Direction Régionale des Antiquités qui disposera d'un délai de 60 jours pour entreprendre les fouilles qu'elle jugera nécessaires.

22

ARTICLE UB 2      OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions de bâtiments agricoles nouveaux.
- Les aménagements et les extensions des bâtiments agricoles existants.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement susceptibles d'apporter une gêne au voisinage, à l'exception de celles mentionnées au § II de l'article UB 1.
- Le stationnement des caravanes et l'implantation de maisons mobiles.
- Les installations et travaux divers autres que ceux mentionnés au § I de l'article UB 1.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

23

ARTICLE UB 3      ACCES ET VOIRIE

§ I - Accès

- Terrains enclavés

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

- Adaptation des accès à l'opération envisagée

Tout terrain doit être desservi dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

- Accès sur les voies publiques

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies ou à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

§ II - Voirie

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques répondant à leur destination et à l'importance de leur trafic.

Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 30 logements ou 3 000 m<sup>2</sup> de Surface Hors Oeuvre Nette. Elles doivent être aménagées dans la partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

24

ARTICLE UB 4      DESSERTE PAR LES RESEAUX

§ I - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

§ II - Assainissement

a) Eaux usées. Le branchement sur le réseau d'assainissement, s'il existe, est obligatoire pour toute construction sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau. Il doit être réalisé conformément au règlement d'assainissement communal.

En l'absence de toute possibilité de raccordement à un réseau public d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel pourra être éventuellement autorisé si les conditions techniques le permettent conformément à la législation et au règlement sanitaire départemental en vigueur. Toutefois, s'il existe une étude de réseau, les installations devront être conçues de manière à pouvoir être branchées sur celui-ci lorsqu'il sera réalisé.

b) Eaux pluviales. Lorsque le réseau existe, 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, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

ARTICLE UB 5      CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

25

ARTICLE UB 6      IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

- Les constructions doivent être implantées conformément aux marges de reculement éventuelles portées sur le plan.
- Si aucune indication n'est portée sur le plan, les constructions devront être édifiées à l'alignement des voies existantes ou en retrait avec un minimum de 5 mètres.  
S'il existe un "alignement de fait" des constructions avoisinantes, celui-ci se substitue à l'alignement précédent pour l'implantation des constructions.

ARTICLE UB 7      IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

La construction en limites séparatives est autorisée.

Si la construction ne joint pas la limite séparative, les façades latérales doivent être écartées de la limite séparative d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 4 m (il est précisé que lorsque deux terrains contigus seront à des niveaux différents, la hauteur prise en compte s'entendra comme la différence de niveau entre l'égout du toit et le terrain le plus élevé).

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

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur à l'égout du toit de la plus élevée des deux constructions.

Cette distance peut être réduite de moitié sans être inférieure à 4 m lorsque les parties de façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies principales.

26

ARTICLE UB 9     EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE UB 10     HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Le nombre maximum de niveaux droits habitables (y compris le rez-de-chaussée) est fixé à 2.

Il ne peut être aménagé plus d'un étage habitable dans la hauteur des combles.

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, garde corps, antennes, murs - pignons, etc...

Dans le secteur UBh, les constructions ne devront pas dépasser 30 m NGF.

27

ARTICLE UB 11    ASPECT EXTERIEUR

A - ASPECT DES BATIMENTS

L'autorisation de construire sera refusée ou ne sera accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leurs dimensions ou leur aspect, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages.

Les constructions annexes telles que clapiers, poulaillers, abris divers, remises ... réalisées avec des moyens de fortune (matériaux de récupération, véhicules désaffectés ...) sont interdites.

Les soubassements d'une hauteur supérieure à 0,60 m par rapport au terrain naturel avant travaux sont interdits.

Pour les bâtiments à usage d'habitation, la pente de toiture sera de 45° minimum.

Pour ces mêmes bâtiments, la couverture sera réalisée en ardoise ou avec un matériau de forme et d'aspect équivalent.

B - CLOTURES

Les clôtures doivent être traitées avec soin et en harmonie avec le volume principal édifié sur la parcelle.

Sont interdits :

- les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés, en façade,
- les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit,
- les grillages de plus de 1,5 mètre de hauteur au-dessus du sol non cachés par une haie d'essence locale,
- les couleurs vives et le blanc.

27

ARTICLE UB 12    STATIONNEMENT DES VEHICULES

- 1 - Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public dans des conditions répondant aux besoins des constructions projetées.
- 2 - En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.
- 3 - De plus, si le pétitionnaire ne peut satisfaire à ces obligations, il peut en être tenu quitte suivant les conditions prévues à l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme et fixées par les articles R. 332-17 à R. 332-24 de ce même code.
- 4 - La règle applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle qui s'applique pour les établissements auxquels elles sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UB 13    ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Obligation de planter

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

Les aires de stationnement doivent s'intégrer à leur environnement notamment par des plantations d'accompagnement.

ARTICLE UB 14    POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

ARTICLE UB 15    DEPASSEMENT DE C.O.S.

Néant.



### CHAPITRE III

#### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

##### CARACTERISTIQUES GENERALES

La zone UC concerne les extensions résidentielles des agglomérations à ne pas densifier et certains écarts.

Elle est réservée aux constructions destinées aux habitations et à leurs dépendances, pouvant être admises immédiatement compte-tenu des capacités des équipements existants ou programmés à court terme.

30

ARTICLE UC 1      OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

§ I – Occupations et utilisations du sol admises

Sont notamment admis :

- Les constructions, de quelques destinations que ce soit, compatibles avec la vocation de la zone, sous réserve du respect des dispositions de l'article UC 2.
- Les lotissements.
- Les installations et travaux divers mentionnés à l'alinéa a) de l'article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme et les aires de stationnement ouvertes au public (voir Annexe 2).
- Les commerces.

§ II – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont admis :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration, à condition qu'elles soient, par leur destination, liées à l'habitation et à l'activité urbaine, et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec celle-ci.
- L'aménagement et l'extension des installations existantes, classées ou susceptibles de l'être, sous réserve qu'ils ne soient pas de nature à augmenter les nuisances.
- Les bâtiments à usage artisanal s'ils ne procurent aucune nuisance au voisinage.

§ III – Rappels

Dans le secteur du bourg, toute ouverture de travaux devra être signalée préalablement à la Direction Régionale des Antiquités qui disposera d'un délai de 60 jours pour entreprendre les fouilles qu'elle jugera nécessaires.

31

ARTICLE UC 2      OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions de bâtiments agricoles nouveaux.
- Les aménagements et les extensions de bâtiments agricoles existants.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration susceptibles d'apporter une gêne au voisinage à l'exception de celles mentionnées au § II de l'article UC 1.
- Le stationnement des caravanes et l'implantation des maisons mobiles.
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- Les installations et travaux divers autres que ceux mentionnés au § I de l'article UC 1.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

32

ARTICLE UC 3     ACCES ET VOIRIE

§ I - Accès

- Terrains enclavés

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

- Adaptation des accès à l'opération envisagée

Tout terrain doit être desservi dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

- Accès sur les voies publiques

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies ou à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

§ II - Voirie

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques répondant à leur destination et à l'importance de leur trafic.

Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 30 logements ou 3 000 m<sup>2</sup> de Surface Hors Oeuvre Nette. Elles doivent être aménagées dans la partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

33

ARTICLE UC 4      DESSERTE PAR LES RESEAUX

§ I - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

§ II - Assainissement

a) Eaux usées. Le branchement sur le réseau d'assainissement, s'il existe, est obligatoire pour toute construction sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau. Il doit être réalisé conformément au règlement d'assainissement communal.

En l'absence de toute possibilité de raccordement à un réseau public d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel pourra être éventuellement autorisé si les conditions techniques le permettent conformément à la législation et au règlement sanitaire départemental en vigueur. Toutefois, s'il existe une étude de réseau, les installations devront être conçues de manière à pouvoir être branchées sur celui-ci lorsqu'il sera réalisé.

b) Eaux pluviales. Lorsque le réseau existe, 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, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

ARTICLE UC 5      CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

34

ARTICLE UC 6      IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

- Les constructions doivent être implantées conformément aux marges de reculement éventuelles portées sur le plan.
- Si aucune indication n'est portée sur le plan, les constructions doivent être implantées au moins à 5 m de l'alignement des voies préexistantes et à 9 m de l'axe.

S'il existe un "alignement de fait" des constructions avoisinantes, les constructions nouvelles doivent s'y conformer.

ARTICLE UC 7      IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

La construction en limites séparatives est autorisée.

Si la construction ne joint pas la limite séparative, les façades latérales doivent être écartées de la limite séparative d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 4 m (il est précisé que lorsque deux terrains contigus seront à des niveaux différents, la hauteur prise en compte s'entendra comme la différence de niveau entre l'égout du toit et le terrain le plus élevé).

L'extension ou la surélévation d'une construction qui aurait été édifiée en ne respectant pas les règles ci-dessus prescrites est autorisée dans tous les cas où la partie nouvelle à édifier ne conduit pas une diminution de la distance entre le bâtiment d'origine et la limite de propriété.

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

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur à l'égout du toit de la plus élevée des deux constructions.

Cette distance peut être réduite de moitié sans être inférieure à 4 m lorsque les parties de façades en vis à vis ne comportent pas de baies principales.

28

ARTICLE UC 9    EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE UC 10    HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Le nombre maximum de niveaux droits habitables (y compris le rez-de-chaussée) est fixé à 1. Il ne peut être aménagé plus d'un étage habitable dans la hauteur des combles.

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, garde corps, antennes, murs - pignons, etc...

Dans le secteur UCh, les constructions ne devront pas excéder 30 m NGF.

36

## ARTICLE UC 11    ASPECT EXTERIEUR

### A - ASPECT DES BATIMENTS

L'autorisation de construire sera refusée ou ne sera accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leurs dimensions ou leur aspect, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages urbains.

Les constructions annexes telles que clapiers, poulaillers, abris divers, remises ... réalisées avec des moyens de fortune (matériaux de récupération, véhicules désaffectés ...) sont interdites.

Les soubassements d'une hauteur supérieure à 0,60 m par rapport au terrain naturel avant travaux sont interdits.

Pour les bâtiments à usage d'habitation, la pente de toiture sera de 35° minimum.

La couverture sera réalisée en ardoise ou avec un matériau de forme et d'aspect équivalent.

### B - CLOTURES

Les clôtures doivent être traitées avec soin et en harmonie avec le volume principal édifié sur la parcelle.

Sont interdits :

- les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés, en façade,
- les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit,
- les grillages de plus de 1,5 mètre de hauteur au-dessus du sol non cachés par une haie d'essence locale,
- les couleurs vives et le blanc.



37

ARTICLE UC 12    STATIONNEMENT DES VEHICULES

- 1 - Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public dans des conditions répondant aux besoins des constructions projetées.
- 2 - En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.
- 3 - De plus, si le pétitionnaire ne peut satisfaire à ces obligations, il peut en être tenu quitte suivant les conditions prévues à l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme et fixées par les articles R. 332-17 à R. 332-24 de ce même code.
- 4 - La règle applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle qui s'applique pour les établissements auxquels elles sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UC 13    ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés

Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme et soumis aux dispositions des articles R. 130-1 à R. 130-24.

2 - Obligation de planter

Sur les terrains d'une superficie supérieure à 5 000 m<sup>2</sup> faisant l'objet d'une opération de lotissement ou de groupement d'habitations, 10 % au moins de cette superficie doivent être plantés et aménagés en espaces verts communs accessibles depuis le domaine public.

Les aires de stationnement doivent s'intégrer à leur environnement notamment par des plantations d'accompagnement.

22

ARTICLE UC 14    POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

ARTICLE UC 15    DEPASSEMENT DE C.O.S.

Néant.

40

## CHAPITRE I

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE I NA

#### CARACTERISTIQUES GENERALES

La zone I NA est une zone naturelle non équipée réservée à l'urbanisation future.

En sont exclues toutes occupations et utilisations du sol qui en compromettraient l'urbanisation ultérieure.

41

ARTICLE I NA 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

§ I - Occupations et utilisations du sol admises

Sont admis :

- Les aménagements et les extensions mesurées de bâtiments existants.

§ II - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont admises :

- La construction de bâtiments publics, s'ils ont fait l'objet d'une inscription en emplacement réservé au P.O.S.
- La construction d'annexes liées à des constructions existantes si elles ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone.

ARTICLE I NA 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

Les occupations et utilisations du sol autres que celles existantes ou mentionnées à l'article précédent.

ARTICLE I NA 3 ACCES ET VOIRIE

Néant.

42

ARTICLE I NA 4    DESSERTE PAR LES RESEAUX

Néant.

ARTICLE I NA 5    CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE I NA 6    IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Néant.

ARTICLE I NA 7    IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DES PROPRIETES

Néant.

ARTICLE I NA 8    IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Néant.

ARTICLE I NA 9    EMPRISE AU SOL

Néant.

43

ARTICLE I NA 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE I NA 11 ASPECT EXTERIEUR

Néant.

ARTICLE I NA 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Néant.

ARTICLE I NA 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Néant.

ARTICLE I NA 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.) pour cette zone.

ARTICLE I NA 15 POSSIBILITE DE DEPASSEMENT DU C.O.S.

Néant.

# PORT BAIL

## Plan Local d'Urbanisme

### REGLEMENT LITTERAL

<b>atelier du CANAL</b> Architectes <i>dplg</i> - Urbanistes <i>opqu</i> 21, Bd Franklin Roosevelt CS 33 105 35 031 RENNES Cedex Tél : 02 99 22 78 00 Fax : 02 99 22 78 01		<b>Arrêté le : 24 février 2012</b>  <b>Approuvé le :</b>
<b>EMISSION ORIGINALE</b>		
<b>Date : Mai 2013</b>		<b>6</b>

**Article L. 110 du Code de l'urbanisme :**

*" Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement. "*

**Article L. 121-1 du Code de l'urbanisme :**

*"Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :*

*1° L'équilibre entre :*

*a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*

*b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*

*c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*

*1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;*

*2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;*

*3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature."*



## SOMMAIRE

DEFINITIONS :	4
<b>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES</b>	7
CHAPITRE I - CHAMP D'APPLICATION, PORTEE ET CONTENU DU REGLEMENT	8
ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL	8
ARTICLE 2 - CHAMP D'APPLICATION MATERIEL DU REGLEMENT	8
ARTICLE 3 - CUMUL DES REGLEMENTATIONS D'URBANISME	8
ARTICLE 4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	9
CHAPITRE II - REGLES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE COMMUNAL	11
ARTICLE 1 - CONSTRUCTIONS A CARACTERE EXCEPTIONNEL	11
ARTICLE 2 - RECONSTRUCTION / RESTAURATION	11
ARTICLE 3 - EFFETS D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION	11
ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES	11
ARTICLE 5 - PERMIS DE DEMOLIR	11
ARTICLE 6 - ZONES HUMIDES	12
ARTICLE 7 - SECTEURS SOUMIS AU RISQUE D'INONDATION	12
ARTICLE 8 - SECTEURS SOUMIS AU RISQUE DE SUBMERSION MARINE DESIGNES PAR L'INDICE « S » (carte figurant en annexe du PLU non opposable et provisoire, susceptible d'être modifiée par des mesures d'altimétrie)	13
<b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	15
CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA	16
CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB	25
CHAPITRE 3 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC	33
CHAPITRE 4 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UCTs	40
CHAPITRE 5 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UL	45
CHAPITRE 6 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UT	50
CHAPITRE 7 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Um	55
CHAPITRE 8 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UZ	59
<b>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE</b>	64
CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1 AU	65
CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AUP	70
CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2 AU	76
<b>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b>	78
CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A	79
CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ah	87
CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ah	95
<b>TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</b>	103
CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1N	104
CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2N	113
<b>ANNEXES</b>	116

**DEFINITIONS :**

- **ALIGNEMENT** : Dans le présent règlement, l'alignement correspond à la limite du domaine public au droit des parcelles privées.
- **BATIMENTS ANNEXES** : Sont considérées comme bâtiments annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les constructions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, réalisées sur le même terrain et pouvant être implantées à l'écart de cette dernière. Lorsqu'elle est contiguë à la construction principale, il ne doit pas y avoir de communication directe entre elles. *Ex. : remises, abris de jardin, garages, celliers ...* Leur destination ne peut être ni à usage de bureaux professionnels, ni de commerces, ni de logements.
- **CATEGORIES DE DESTINATION DES CONSTRUCTIONS** : (art. R.123-9 du code de l'urbanisme)
  - Habitation ;
  - Hébergement hôtelier ;
  - Bureaux ;
  - commerce ;
  - artisanat ;
  - industrie ;
  - exploitation agricole ou forestière ;
  - fonction d'entrepôt ;
  - et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL** : Le **coefficient d'occupation du sol (COS)** qui détermine la densité de construction admise, est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface plancher, susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.
- **SURFACE PLANCHER** :

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades

↳ **La notion de plancher correspond aux :**

- Surface de planchers, quelle que soit leur nature : béton, bois, terre battue, graviers etc ...
- À tous les niveaux
- Rez de chaussée et étages
- Niveaux intermédiaires
- Mezzanines
- Combles, aménageables ou non
- Sous sols, aménageables ou non

↳ **La notion de « clos et couvert » correspond à :**

- Toute construction ou élément de construction
- Doté d'un système de fermeture installé à demeure
- Doté d'une grille ou d'un dispositif amovible

↳ **La notion de « nu intérieur » correspond à :**

- La surface de plancher calculée au nu intérieur des murs extérieurs de la construction
- L'épaisseur des murs extérieurs n'est pas comptée
- Ce mode de calcul ne pénalise donc pas les isolations thermiques quelle que soit leur épaisseur

↳ **La notion de façade correspond à :**

- L'ensemble des murs et parois de pourtour
- Pignons inclus
- Tous les murs extérieurs d'une construction, qu'elle soit isolée, accolée, mitoyenne ou enterrée
- En cas d'extension d'une construction, l'épaisseur du mur extérieur inclus est comptée dans la surface de planchers

Les éléments à déduire

- 1) les surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur

- 2) les vides et trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs
- 3) les surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m
- 4) les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès ou et les aires de manœuvres
- 5) les surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial
- 6) les surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens du L.231-1 du CCH, y compris les locaux de stockage de déchets
- 7) les surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis par des parties communes
- 8) une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation, telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures

• **EMPRISE AU SOL** : L'emprise au sol des constructions se définit par la **projection verticale des bâtiments, au sol**, à l'exclusion des débords, modénatures ou éléments de saillie (*type balcons, terrasses, débords de toiture, ...*) et autres saillies traditionnelles, seuils, socles, soubassements, corniches, oriels, marquises, pères-soleil, balcons, éléments architecturaux (*encadrements, pilastres, nervures, ...*), auvents, portiques, avancées de toiture, bandeaux, appuis de fenêtre ...

Le **Coefficient d'Emprise au Sol** (C.E.S) autorisé, peut être exprimé suivant les zones et le type de construction, soit en pourcentage de la superficie du terrain concerné, soit par un coefficient. La limite de l'emprise au sol peut également être exprimée par une surface maximale en m<sup>2</sup>.

Les bâtiments enterrés ne sont pas compris dans le calcul de l'emprise au sol dès lors que la dalle supérieure ne dépasse pas de plus de 0,60 m le niveau naturel environnant.

• **EMPRISES PUBLIQUES** : Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains. Les dispositions de l'article 6 du règlement de zone, déterminent l'ordonnement des constructions par rapport aux lieux publics ouverts à la circulation.

• **EXTENSION** : Est dénommée «extension» l'agrandissement de la construction principale ou une construction réalisée sur le même terrain que la construction principale, mais accollée à celle-ci.

• **FAÇADE DE CONSTRUCTION** : Côté ou élévation (face verticale) d'un bâtiment, vu de l'extérieur.

• **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS** : Sauf si le règlement de zone en dispose autrement, la hauteur des constructions est mesurée en façade à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au sommet de la façade (*les façades des attiques ne sont pas comprises dans le calcul de la hauteur*).

Le sommet de la façade correspond au point d'intersection entre la face verticale du bâtiment et un plan à 45° partant de ce point. Ce volume ainsi défini au-dessus du sommet de façade, peut comprendre aussi bien des combles aménagés que des attiques, ainsi que des toitures terrasses.

Peuvent excéder cette hauteur et ce volume ainsi définis précédemment, les pignons, les cheminées, les cages d'escaliers ou d'ascenseurs, les lucarnes ainsi que toutes autres saillies traditionnelles et éléments architecturaux.

Cas particulier des constructions dans la pente : Suivant la pente naturelle du terrain, un immeuble pourra présenter deux hauteurs différentes. Le dépassement de hauteur est autorisé, dans l'emprise de la construction, pour la façade qui s'implante au plus bas du terrain, dans la limite d'un étage droit.

• **LIMITES SEPARATIVES** : Limites qui séparent deux propriétés et qui peuvent avoir un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique (*limite latérale dans ce cas*).

• **PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION** : Un permis de construire valant division est une opération portant sur un ensemble de constructions réalisées sur un même terrain, par une seule

personne physique ou morale dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les articles 5, 6, 7 et 8 des règlements de chaque zone s'appliquent sur chaque lot ou propriété résultant d'une division en propriété ou en jouissance sauf dispositions spéciales prévues dans ces articles.

L'emprise au sol éventuelle est calculée globalement.

Le C.O.S. éventuel s'applique au terrain de l'opération.

- **RETRAIT** : La notion de retrait des façades de construction par rapport aux voies et emprises publiques ou aux limites séparatives (*articles 6 et 7 des règlements de zone*) s'applique au nu de la façade concernée, c'est-à-dire hors éléments de construction en saillie de la façade tels que les saillies traditionnelles, seuils, socles, soubassements, corniches, oriels, marquises, paires-soleil, balcons, éléments architecturaux (*encadrements, pilastres, nervures, ...*), auvents, portiques, avancées de toiture, bandeaux, appuis de fenêtre ... et dont le dépassement de la façade respecte les dispositions du code de la voirie routière (*circulation piéton, voitures, ...*).

- **UNITE FONCIERE OU TERRAIN** : Est considéré comme unité foncière ou terrain, tout bien foncier d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Sont prises en compte, pour le calcul des droits à construire, les parties grevées par un espace boisé classé et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R. 332-15 et R. 332-16 du Code de l'urbanisme.

- **VOIE** : La voie qui sert de référence pour les règles d'implantation des constructions (*article 6 des règlements de zone*), est une emprise qui doit desservir plusieurs propriétés et en ce sens permettra la circulation générale des personnes et des véhicules (*voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, voies en impasse*).

La voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation.

Un chemin d'exploitation n'est pas une voie.

- **VOLUMETRIE** : Le règlement par zone peut évoquer un **volume principal** de construction (*ou une construction principale*) et des **volumes secondaires**.

Cette volumétrie fait référence à un modèle traditionnel de composition architecturale, selon lequel l'habitation peut être composée d'un volume principal présent et lisible, souvent rectangulaire dans le sens du faîtage et de volumes secondaires, c'est-à-dire en extension du volume principal, plus petits et plus bas. Ce modèle architectural n'est en aucun cas obligatoire et ne doit pas empêcher l'architecture contemporaine de qualité.

## **TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES**

**CHAPITRE I - CHAMP D'APPLICATION, PORTEE ET CONTENU DU REGLEMENT**

Ce règlement est établi en application des dispositions des articles L.123-1 et R.123-4 et suivants du Code de l'Urbanisme.

**ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL**

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la **commune de PORT-BAIL** tel que précisé sur les documents graphiques.

**ARTICLE 2 - CHAMP D'APPLICATION MATERIEL DU REGLEMENT**

Le plan local d'urbanisme gère l'affectation des espaces et prévoit les modalités de leur occupation. Il est opposable à toute opération, construction ou installation utilisant l'espace, quelle soit ou non assujettie à autorisation ou à déclaration, que cette autorisation ou cette déclaration soit exigée par les dispositions du code de l'urbanisme ou par les dispositions d'une autre réglementation (*Code Minier, Code Forestier, Code Rural, Installations Classées pour la protection de l'environnement, etc.*)

La législation sur les découvertes archéologiques fortuites (articles L.351-14 à L.531-16 du Code du Patrimoine) s'applique à l'ensemble du territoire communale, elle se résume par "toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers...) doit être immédiatement déclarée au Maire de la commune ou au Service Régionale de l'Archéologie (direction Régionale des Affaires Culturelles)

Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologiques ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi des demandes de modification de la consistance des opérations ( article 1 du décret n°2004-490 du 2 juin 2004 pris pour l'application de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001)

Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles pi fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines à l'article 322.

**ARTICLE 3 - CUMUL DES REGLEMENTATIONS D'URBANISME**

Demeurent opposables aux autorisations d'occuper le sol, nonobstant les dispositions du présent règlement :

**1 - Les règles générales d'urbanisme :**

- **Les dispositions d'ordre public des règles générales de l'urbanisme** : Il s'agit des articles suivants, résumés :

✚ **Article R.111-2** :Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations..

✚ **Article R.111-4** : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

↳ **Article R.111-15** : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

- Les articles du Code de l'urbanisme restant applicables en plus des dispositions de ce PLU ;

- Les règles d'urbanisme contenues dans les lotissements non devenus caducs ;

**2 - Les servitudes d'utilité publique dont la liste est précisée en annexe au présent document.**

**3 - S'ajoutent aux règles du plan local d'urbanisme les prescriptions prises au titre de législations spécifiques** : L'exercice de certaines activités, certaines constructions, opérations ou installations demeure subordonné à une ou plusieurs déclarations, autorisations ou modalités en application de lois et règlements spécifiques et indépendants du droit de l'urbanisme.

#### ARTICLE 4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le présent règlement comporte :

- des règles générales applicables sur tout le territoire de la commune,
- des règles particulières à chaque zone précisant l'affectation prépondérante de ces zones et les modalités de leur occupation.

Le territoire couvert par le PLU est divisé en **zones urbaines**, en **zones d'urbanisation future**, en **zones agricoles** et en **zones naturelles** et/ou **forestières**.

↳ **LES ZONES URBAINES DITES ZONES U** : auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II sont des zones déjà urbanisées et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elles peuvent être accompagnées d'indices renvoyant à des dispositions spécifiques, notamment quant aux règles de prospect.

↳ **LES ZONES A URBANISER, DITES ZONES AU** : Sont classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

**1 - Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement. Ces zones sont intitulées 1 AU et sont dotées d'indices renvoyant aux zones urbaines affectées de même indice car elles ont vocation à s'urbaniser selon les mêmes dispositions réglementaires dès lors que les équipements en cours ou prévus seront suffisants**

**2 - Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. Ces zones s'intitulent 2 AU. Ce sont des réserves foncières, elles ne sont donc pas réglementées car sans objet.**

↳ **LES ZONES AGRICOLES DITES ZONES A** : Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole** sont seules autorisées en zone A.

Art. L. 123-3-1 (L. n° 2003-590, 2 juill. 2003, 15) Dans les zones agricoles, le règlement peut désigner les **bâtiments agricoles** qui, en raison de leur **intérêt architectural ou patrimonial**, peuvent faire l'objet d'un **changement de destination**, dès lors que ce changement de destination ne **compromet pas l'exploitation agricole**.

↳ **LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES DITES ZONES N** : Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Dans ces secteurs, le règlement prévoit les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer l'insertion de ces constructions dans l'environnement et compatibles avec le maintien du caractère naturel de la zone.

#### **Le plan indique par ailleurs :**

- **Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer** (EBC)

*Cf. annexe en fin de règlement*

- **Les emplacements réservés** aux voies, aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

*Cf. annexe en fin de règlement*

- **Les éléments du paysage** : Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié par le PLU et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.



**CHAPITRE II - REGLES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE COMMUNAL****ARTICLE 1 - CONSTRUCTIONS A CARACTERE EXCEPTIONNEL**

Sont visés par cette disposition les ouvrages publics «techniques» en général (*château d'eau, station d'épuration, ...*) qui, par nature, ne peuvent faire l'objet d'une planification ou qui, par leur faible importance, ne justifient pas la création d'un emplacement réservé et dont la construction n'a pas à faire l'objet d'une enquête publique.

Sont également visés les équipements indispensables à la sécurité, y compris les locaux dont la proximité immédiate est rendue nécessaire pour la gestion de ces équipements.

Les ouvrages et équipements remplissant les conditions ci-dessus peuvent être autorisés dans toutes les zones. Il pourra ne pas être tenu compte des règles d'implantation et de densité qui rendraient l'opération techniquement impossible.

**ARTICLE 2 - RECONSTRUCTION / RESTAURATION**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

**ARTICLE 3 - EFFETS D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION**

Il est rappelé qu'en cas de changement de destination d'une construction, les exigences du règlement du plan local d'urbanisme fondées sur la nature des activités exercées dans les constructions doivent être respectées dans les mêmes conditions que s'il s'agissait d'une création.

**ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

L'antépénultième alinéa de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, dispose que les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme 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 5 - PERMIS DE DEMOLIR**

Les constructions en pierre ou en terre sont, a priori, des éléments constitutifs du patrimoine communal et à ce titre le permis de démolir sera exigé au titre de l'article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme , qui précise que le PLU peut *"Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à*

*protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection "*

Sur l'ensemble du territoire communal, quiconque désire démolir en tout ou partie un bâtiment à quelque usage de terre ou de pierres doit, au préalable, obtenir **un permis de démolir** conformément aux dispositions de l'article Article **R 421-27** *"Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir."*

## ARTICLE 6 - ZONES HUMIDES

Les zones humides et les cours d'eau sont principalement localisées dans les zones naturelles protégées (zones 1N ou 2N) afin de garantir leur pérennité. Les zones humides sont représentées sur le règlement graphique (zonage) par une trame spécifique renvoyant aux dispositions réglementaires littérales afférentes, déclinées ci-après, en application de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme, de l'article L. 212-3 du code de l'environnement ainsi que du futur du SAGE Sienne Soulles Ouest Cotentin.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable d'aménager ou de travaux au titre de l'article R.421-23 h) du code de l'urbanisme.

Toutes installations, ouvrages, travaux, susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides et des cours d'eau notamment ceux ayant pour conséquence l'assèchement, le drainage, la mise en eau, l'imperméabilisation, les remblais et déblais sont interdits à l'exception des interventions liées à la gestion, l'entretien ou la restauration de ces milieux dans le respect des procédures propres à la loi sur l'eau.

L'inventaire des zones humides, aussi exhaustif soit-il, n'exclut pas la nécessité de respecter la loi sur l'eau en dehors de ces espaces protégés notamment lors d'un aménagement (ZAC, lotissement, camping, PRL ...) et lorsque la nature du sol répond aux critères de l'arrêté du 1er octobre 2009 modifiant l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du code de l'environnement.

Les installations et équipements liés aux réseaux de service public seront exceptionnellement admis et par dérogation en cas d'impossibilité technique démontrée seulement s'il agit d'une atteinte limitée argumentée et accompagnée de mesures compensatoires.

## ARTICLE 7 - SECTEURS SOUMIS AU RISQUE D'INONDATION

Toute occupation ou utilisation du sol susceptible d'aggraver le risque doit être strictement limitée pour préserver le champ d'expansion des crues, conserver les capacités d'écoulement et éviter l'exposition des personnes et des biens.

### Risque de remontée de nappe :

- **En secteur de débordement de nappe observé :** interdiction des nouvelles constructions sauf bâtiment agricole sans sous sol, interdiction de l'infiltration des eaux pluviales dans le sol et l'assainissement autonome.
- **Pour les secteurs entre 0 et 1 mètre** (risque d'inondation des réseaux et sous sols), interdiction des sous-sols, interdiction l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC) et de l'infiltration des eaux pluviales dans le sol.
- **Pour les secteurs de 1 à plus de 2.5 mètres** (risque d'inondation des sous sols), interdiction des sous-sols et de l'assainissement autonome

**Zones inondables inventoriées par débordement des cours d'eaux**

- **En aléas moyen à fort (hauteur supérieure à 1m)** : interdiction des nouvelles constructions et des extensions, des sous-sols et exhaussement.
- **En aléa faible** (hauteur de submersion inférieure à 1m) :
- **Zone non urbanisée** : interdiction des nouvelles constructions et exhaussement.
- **Zone urbanisée** : adaptation des constructions à l'aléa : plancher hors d'eau avec une marge de sécurité, distance minimum de 10m par rapport au cours d'eau,  
**Interdiction en zone urbanisée** :
  - des sous-sols et exhaussement qui ne seraient pas liés aux bâtiments autorisés,
  - de clôture de faisant entraves aux écoulements d'eau,
  - de sens des constructions qui font obstacles à l'écoulement d'eau...
  - **des constructions nouvelles à l'exception de l'extension limitée des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U.** prenant en compte le risque dans la limite des plafonds suivants :
    - 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation, annexes comprises ;
    - 30 % de leur emprise au sol pour les bâtiments publics ou à usage d'activités économiques autres qu'agricoles, sous réserve que le premier plancher de l'extension se situe à au moins 20 cm au-dessus des plus hautes eaux et qu'elle ne comporte pas de sous-sol ;
    - les bâtiments et installations agricoles sous réserve qu'ils soient directement liés et indispensables aux activités agricoles existantes et qu'ils n'entraînent aucun remblai. La construction sur pilotis est autorisée ;

**ARTICLE 8 - SECTEURS SOUMIS AU RISQUE DE SUBMERSION MARINE DESIGNES PAR L'INDICE « S » (carte figurant en annexe du PLU non opposable et provisoire, susceptible d'être modifiée par des mesures d'altimétrie)**

- **Dans les « zones basse+1m » (zones identifiées en vert)** : toutes constructions et aménagements sont autorisés. Une simple fiche type de recommandations est jointe aux autorisations délivrées dans cette zone pour information.
- **Dans les « zones basses » (zones identifiées en bleu)** : dans les espaces significativement urbanisés (villages, agglomérations), les constructions nouvelles pourront être autorisées à condition que soit prévu un niveau de refuge et qu'aucun sous sol ne soit autorisé. Dans les espaces peu urbanisés ou pas urbanisé (projet gagnant sur un espace naturel, situé dans un lieu dit ou hameaux), les constructions nouvelles sont interdites. L'évolution de l'existant est autorisée à condition que les constructions disposent d'un niveau refuge et qu'aucun sous-sol ne soit réalisé.
- **Dans les « zones basses -1m » (zones identifiées en bleu marine)** : dans tous les secteurs, les constructions nouvelles sont interdites, seuls dans les espaces urbanisés, les extensions de l'existant sont autorisées à la condition que soit prévu un niveau refuge et qu'aucun sous-sol ne soit réalisé. Dans les espaces non urbanisés, les extensions de l'urbanisation pourront être autorisées sans augmentation d'emprise au sol, dans les autres cas, elles sont interdites.
- **Dans les zones « bande de 100m »** derrière les ouvrages de protection. Le règlement devra interdire toutes constructions dans cette zone

**ARTICLE 9 - MARGE DE RECULEMENT AU TITRE DU CONSEIL GENERAL**

Les plans comportent des lignes tiretées imposant un recul le long des voies routières départementales.

Dans ces marges de reculement, toute construction nouvelle est interdite y compris les bâtiments annexes isolés. Par contre, l'aménagement, la remise en état des constructions existantes ainsi qu'une extension peuvent y être autorisés à titre dérogatoire, dès lors qu'ils se réalisent dans le strict prolongement de l'alignement de la construction existante.

Toutefois, une telle possibilité ne sera pas donnée dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation.

## **TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

## CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

### CARACTERISTIQUES GENERALES

Zone actuellement urbanisée, à caractère central d'habitat, de services et d'activités urbaines : commerces, services de proximité, ... Elle correspond au centre-bourg ancien de Port-bail où les constructions sont implantées majoritairement en ordre continu et à l'alignement.

L'urbanisation de la zone se réalise conformément aux éventuelles orientations d'aménagement, ainsi qu'aux présentes dispositions réglementaires afférentes, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable.

Les constructions en pierre ou en terre sont, a priori, des éléments constitutifs du patrimoine communal et à ce titre le permis de démolir sera exigé au titre des dispositions du 7° de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux au titre de l'article R.421-23 h) du code de l'urbanisme.

Le respect des articles 7 et 8 des dispositions générales concernant le risque d'inondation et celui de submersion marine doivent être pris en compte pour chaque réalisation.

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

**1.1 : Rappel** : Dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, tout défrichement est interdit et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable.

#### **1.2 : Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Tout type d'installations ou d'utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation ;
- Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, et incompatibles avec la proximité de l'habitat humain ;
- Les constructions à usage agricole ou industriel ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- Le stationnement isolé des caravanes et l'implantation d'habitation légères de loisirs ;
- Les parcs d'attractions ouverts au public ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les exhaussements et affouillements autres que ceux mentionnés à l'article UA 2 ;

**ARTICLE UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS**

De manière générale, la zone UA admet ce qui n'est pas expressément interdit à l'article précédent. Par ailleurs, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- Les entrepôts liés à la vente sur place ;
- Les aires et constructions à usage de stationnement ouvertes au public ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration ;
- Les exhaussements et affouillements indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;
- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels seuls les articles 6 et 7 s'appliquent ;
- Les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas.
- La reconstruction de bâtiments, détruits à la suite d'un sinistre. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement ;
- **En secteur UAs exclusivement** (carte figurant en annexe du PLU non opposable et provisoire, susceptible d'être modifiée par des mesures d'altimétrie) :
  - **Dans les « zones basse+1m » (zones identifiées en vert)** : toutes constructions et aménagements sont autorisés. Une simple fiche type de recommandations est jointe aux autorisations délivrées dans cette zone pour information.
  - **Dans les « zones basses » (zones identifiées en bleu)** : dans les espaces significativement urbanisés (villages, agglomérations), les constructions nouvelles pourront être autorisées à condition que soit prévu un niveau de refuge et qu'aucun sous sol ne soit autorisé. Dans les espaces peu urbanisés ou pas urbanisé (projet gagnant sur un espace naturel, situé dans un lieu dit ou hameaux), les constructions nouvelles sont interdites. L'évolution de l'existant est autorisée à condition que les constructions disposent d'un niveau refuge et qu'aucun sous-sol ne soit réalisé.
  - **Dans les « zones basses -1m » (zones identifiées en bleu marine)** : dans tous les secteurs, les constructions nouvelles sont interdites, seuls dans les espaces urbanisés, les extensions de l'existant sont autorisées à la condition que soit prévu un niveau refuge et qu'aucun sous-sol ne soit réalisé. Dans les espaces non urbanisés, les extensions de l'urbanisation pourront être autorisées sans augmentation d'emprise au sol, dans les autres cas, elles sont interdites.
  - **Dans les zones « bande de 100m »** derrière les ouvrages de protection. Le règlement devra interdire toutes constructions dans cette zone

**SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIE**

**3.1. - Accès** : Un terrain pour être constructible doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ou bien le pétitionnaire doit produire une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales ou à la réalisation d'aménagement particuliers, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

**3.2. - Desserte en voirie** : La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

**ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**4.1. - Alimentation en eau potable** : Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

**4.2. - Assainissement** :

**4.2.1. - Eaux usées** : Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée au réseau d'assainissement collectif. Le raccordement est obligatoire. Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

**4.2.2. - Eaux pluviales** : Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales, ni augmenter les ruissellements et nuisances par rapport à la situation existante à la date de dépôt du projet.

Si le réseau existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés sauf si un dispositif de collecte et de stockage adapté, ne compromettant pas la sécurité et la salubrité publique, est installé en vue d'un usage privatif.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux et pour en limiter les débits.

Pour les mesures de rétention évoquées ci-dessus, il sera préféré des méthodes alternatives (*noues, tranchées drainantes, puits d'infiltration, ...*) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

**4.3. - Autres réseaux** : Les réseaux d'électricité et de téléphone, liés au projet de construction, ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire, sauf impossibilité technique ou économique justifiée.

**ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

*Article non réglementé*



## ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

**6.1 - Voies et emprises ouvertes à la circulation automobile** : A défaut d'alignement ou de marges de reculement portés sur le plan, **au moins 75% du nu des façades de constructions devront s'implanter à l'alignement**.

**6.2 - Règles alternatives aux dispositions ci-dessus : Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :**

- Ces dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux **constructions annexes**, dès lors qu'ils ne participent pas à la continuité du front bâti. Dans ce cas, ceux-ci peuvent s'implanter à l'alignement et/ou en retrait d'au moins 1 m à compter de l'alignement.

- **Dans le cadre d'opérations d'ensemble, de permis groupé, de permis groupé valant division ou de lotissement**, les constructions s'implanteront à l'alignement des voies ou en retrait minimum d'1 m ;

- Pour les **parcelles d'angle ou entre des voies** et pour les **limites par rapport aux autres emprises publiques** (*Chemins piétons, espaces verts publics, ...*), les constructions ou une partie des constructions peuvent s'implanter en limite ou en retrait d'au moins 2 m lorsque cette limite ne supporte pas d'accès à la parcelle. Si c'est le cas, les dispositions du 6.1 s'appliquent.

- Lorsque le **projet de construction jouxte une construction existante significative**, de qualité et en bon état, implantée différemment, l'implantation d'une construction nouvelle pourra être imposée en prolongement de l'existante, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

- Pour l'implantation des **constructions en coeur d'îlot**, c'est-à-dire en recul par rapport à l'alignement ou lorsque l'espace non bâti en front de rue se limite à l'accès du coeur de cet îlot ou des parcelles arrières, l'article 6 ne s'applique pas.

- les **extensions des constructions existantes** ne respectant pas ces présentes règles d'implantation pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprises existantes dès lors qu'elles ne réduisent pas le retrait existant par rapport à l'alignement.

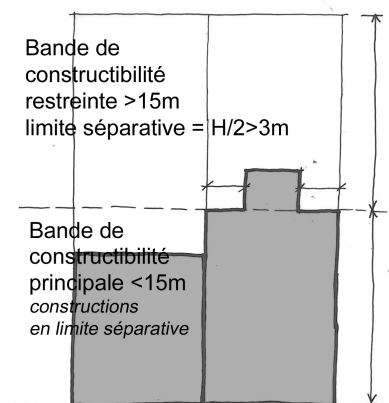
- Les **constructions de service public ou d'intérêt collectif** s'implanteront à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 m à compter de l'alignement des voies ou emprises publiques.

## ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

**7.1. - Définition** : Les règles d'implantation des constructions sont différentes selon leur localisation à l'intérieur du terrain en fonction de **bandes de constructibilité** mesurées perpendiculairement à compter de l'alignement des voies et emprises ouvertes à la circulation automobile.

**Les bandes sont ainsi déterminées :**

- bande de constructibilité **principale** : profondeur de **15 m**
- bande de constructibilité **restreinte** : profondeur **au-delà de 15 m**



**7.2. - Règles d'implantation : Les constructions doivent être implantées :**

**7.2.1 - A l'intérieur d'une bande de 15m** de profondeur calculée perpendiculairement à l'alignement, les constructions en limite séparative sont obligatoires.

Toutefois, en cas d'impossibilité justifiée d'édifier les constructions en limite séparative, elles pourront être implantées en retrait. Dans ce cas des dispositions devront être prises pour assurer la continuité des volumes bâtis sur rue (*murs, clôtures, porches...*) et les façades latérales devront être écartées de la limite séparative d'une distance (L) au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit (H/2), sans pouvoir être inférieure à 3 m [ $L \geq H/2 \geq 3 \text{ m}$ ]. (*lorsque deux terrains contigus seront à des niveaux différents, la hauteur prise en compte s'entendra comme la différence de niveau entre l'égout du toit et le terrain le plus élevé*).

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du plan, et qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus, pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprise existante.

**7.2.2 - A l'extérieur d'une bande de 15 m** visée ci-dessus, toute construction doit être édifiée en retrait par rapport à chacune des limites, ce retrait étant calculé comme indiqué précédemment.

Sont toutefois autorisées sur toutes les limites séparatives, les constructions d'un seul niveau n'excédant pas 3 m à l'égout du toit sur la limite considérée.

**7.3. - Dispositions alternatives :**

- **Les extensions des constructions existantes** à la date d'approbation du plan, et qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus, pourront être autorisées ou imposées dans la continuité des limites d'emprise existante.

- **Les constructions annexes**, peuvent s'implanter en limite ou bien en retrait d'au moins 1 m à compter de celui-ci ;

- **Dans le cadre d'opérations d'ensemble, de permis groupé, de permis groupé valant division ou de lotissement**, les constructions s'implanteront en limite ou en retrait minimum d'1 m ;

- **Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante** significative, de qualité et en bon état, implantée différemment de la règle fixée au 7.1, l'implantation d'une construction nouvelle pourra être imposée en prolongement de l'existante, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

- **Les constructions de service public ou d'intérêt collectif** s'implanteront en limite ou en retrait d'au moins 1 m.

**ARTICLE UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

A moins que les bâtiments ne soient jointifs, la distance entre les façades de tous bâtiments ne devra jamais être inférieure à 4 m.

**ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL**

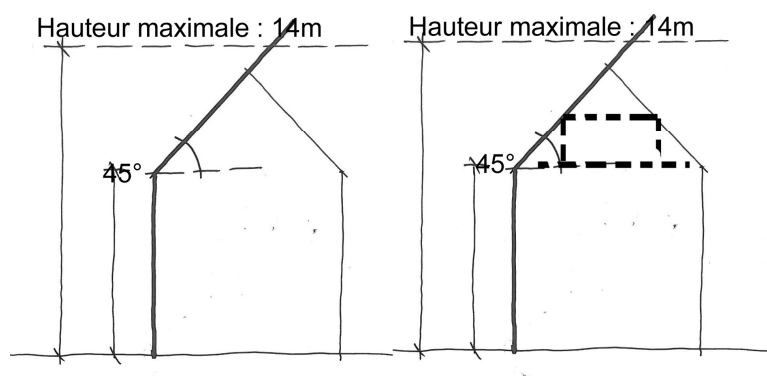
*Article non réglementé.*

**ARTICLE UA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

**10.1 - Définition** : La hauteur des constructions est mesurée en façade à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au point le plus haut de la construction (*faîtage*, ...), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

**10.2 - Hauteur maximale** : La hauteur des constructions ne devra pas excéder **14 m** ; En outre, la construction devra s'inscrire dans un volume à **45°** à partir du sommet de la façade, à l'exception des murs pignons, saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons. Ce gabarit n'interdit pas la réalisation de toitures terrasses, ni la réalisation de volumes en attique et ne s'applique pas aux saillies ponctuelles (*cheminées, corniches, machinerie d'ascenseur, lucarnes et autres éléments architecturaux*) ni aux murs-pignons.

Toutefois, la hauteur d'une construction principale (*hors volumes secondaires et annexes*), doit rester en harmonie avec celle des constructions principales voisines. La hauteur à l'égout du toit devra être comprise entre celles des immeubles voisins ou égale à l'une des hauteurs de ces immeubles. Lorsque la construction principale s'implantera dans une «dent creuse», une hauteur égale à celle d'un des immeubles riverains pourra être imposée.



**10.3 - Volumes secondaires et annexes** : La hauteur des volumes secondaires et des annexes devra être inférieure à la hauteur fixée précédemment.

## ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR

• **11.1 - Généralités** : Tout bâtiment situé à proximité d'un élément intéressant du point de vue du patrimoine d'intérêt local, devra faire l'objet d'une attention particulière. Les constructions devront être adaptées au terrain, de manière générale. Le rythme des façades doit s'harmoniser avec celui des bâtiments voisins. Les accroches aux constructions limitrophes doivent être particulièrement étudiées : *chêneaux, lignes de fenêtres, soubassements, corniches...*

Pour tout bâtiment nouveau d'architecture contemporaine (par opposition à l'architecture traditionnelle locale):

- la qualité recherchée visera une intégration harmonieuse à son environnement proche aussi bien dans le choix des volumes (y compris la forme de la toiture), des percements, les couleurs des matériaux apparents et les détails architecturaux
- et sera motivée par la réalisation d'un habitat plus durable : prise en compte des énergies renouvelable ou de type BBC, un recueil des eaux pluviales et toutes installations s'inscrivant dans un souci d'économie d'énergie et de développement durable.

L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est recommandée, dans le respect de la protection des sites et des paysages. .

• **11.2 - Volumétrie** : Les gabarits des constructions nouvelles devront respecter l'aspect général des gabarits existants.

- **11.3 - Ouvertures et ouvrages en saillie**

Les ouvrages en saillie devront être intégrés à la construction, en harmonie avec celle-ci.

De manière générale, le rythme des pleins et des vides dans les façades devra être cohérent avec le rythme des façades avoisinantes.

- **11.4 - Matériaux apparents et couleurs**

11.4.1 - **Couleur** : le nuancier des couleurs utilisées devra s'inscrire dans la palette des couleurs des matériaux locaux traditionnellement utilisés (pierre, terre, bois, ardoise...).

11.4.2 - **Toitures** : le matériau utilisé pour les constructions traditionnelles à usage d'habitat devra avoir l'aspect de l'ardoise, si le projet est situé dans un environnement particulier (maison traditionnel avec toiture en tuile par exemple), qui justifie un autre choix, le pétitionnaire devra montrer l'intérêt de ce choix pour préserver une harmonie existante.

11.4.3 - **Façades et pignons** : l'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

Les maçonneries apparentes seront réalisées soit en respectant la mise en oeuvre traditionnelle, soit en enduit de ton neutre en harmonie avec les constructions traditionnelles ou en tout autre matériau lié à une architecture contemporaine de qualité.

- **11.5 - Clôtures** : Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec celles-ci.

La hauteur des clôtures en façade sur rue ne devra pas être excéder 1,80 m. Elles pourront être constituées d'un mur bahut n'excédant pas 0,80 m, surmonté ou non d'une grille et éventuellement doublée d'une haie vive. Les autres clôtures ne devront pas excéder 2,00 m. Les clôtures réalisées en plaques de béton préfabriqué sont interdites.

- **11.6 - Extension de bâtiments existants et constructions annexes** : Les extensions et les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux. Les constructions annexes telles qu'abris divers, remises,... réalisées avec des moyens de fortune (*matériaux de récupération et autres*) sont interdites.

- **11.7 - Bâtiments à caractère patrimonial** : Les travaux à réaliser sur le bâti pouvant présenter une certaine valeur patrimoniale devront reprendre, sauf impossibilité justifiée, les données d'origine en matière d'architecture, de matériaux et de mise en oeuvre.

- **11.8 - Locaux et équipements techniques** : Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs.

- **11.9 - Antennes** : Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques, doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

## ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT

- **12.1 - Généralités** : Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de circulation, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

Les dimensions minimales d'une place de stationnement sont de 5 m de longueur par 2,30 m de largeur.

**Il ne pourra être exigé plus d'une place de stationnement par logement locatif financé avec l'aide de l'Etat.**

- **12.2 - Il est exigé au minimum, pour chaque type de construction suivant :**

**12.2.1 - Habitat collectif** : Une place de stationnement par tranche, même incomplète, de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec au minimum une place par logement, plus une place banalisée par tranche, même incomplète, de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher.  
Pour le stationnement des deux roues, 1 m<sup>2</sup> par logement.

Dans le cas d'habitat locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat, il ne pourra être exigé plus d'une place de stationnement par logement.

- **12.2.2 - Habitat individuel** : Deux places de stationnement par logement, dont l'une peut être abritée ou en sous-sol, aménagées sur le terrain recevant la construction, plus, dans les lotissements, une place banalisée pour 3 logements.
- **12.2.3 - Constructions à usage de bureau ou service (*y compris les bâtiments publics*)** : Une place par 40 m<sup>2</sup> de surface plancher.
- **12.2.4 - Etablissements hospitaliers ou médicalisés** : 1 place de stationnement pour 2 lits créés ;
- **12.2.5 - Etablissements gériatriques** : 1 place pour 4 chambres ou 4 logements créés ;
- **12.2.6 - Etablissements de type foyer-logement** : le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui devra être précisée par le demandeur. Ce nombre sera apprécié sur la base d'une place pour 4 chambres ou logements ;
- **12.2.7 - Etablissements d'enseignement** :
  - des premier et second degrés : 1 place par salle de classe créée ;
  - supérieur et de formation professionnelle : 1 emplacement par tranche complète de 60 m<sup>2</sup> de surface plancher exclusivement créée ;
- **12.2.8 - Constructions à usage commercial** : Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.
- **12.2.9 - Construction à usage artisanal** : Une place de stationnement par 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher. S'ajoutent à ces surfaces de stationnement les espaces réservés pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que les emplacements nécessaires au chargement, déchargement et à la manutention de ce type de véhicules.

## ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

• **13.1 - EBC** : *Dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, tout défrichement est interdit et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable*

• **13.2 - Espaces verts - Plantations** :

Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible.

Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre à haute tige pour quatre places de stationnement.

**Espaces libres** : Les espaces libres de toute construction ou de stationnement devront être aménagés en espaces paysagers.

Pour les lotissements et groupes d'habitation, des espaces libres devront être intégrés au projet.

**SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)**

*Cet article n'est pas réglementé.*

## CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

### CARACTERISTIQUES GENERALES

La zone UB correspond aux extensions du centre-bourg ou du bourg, plus récentes, moins denses, s'étant développées majoritairement sous forme pavillonnaire et certains développements urbains en secteur rural sous forme de hameaux.

Elle a la même vocation de zone urbaine diversifiée qu'en UA. Elle peut également accueillir les habitations et leurs dépendances, les commerces, les bureaux et les services compatibles avec l'habitat, s'ils peuvent être admis immédiatement compte-tenu des capacités des équipements existants.

L'urbanisation de la zone se réalise conformément aux éventuelles orientations d'aménagement, ainsi qu'aux présentes dispositions réglementaires afférentes, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable.

Les constructions en pierre ou en terre sont, a priori, des éléments constitutifs du patrimoine communal et à ce titre le permis de démolir sera exigé au titre des dispositions du 7° de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux au titre de l'article R.421-23 h) du code de l'urbanisme.

Le respect des articles 7 et 8 des dispositions générales concernant le risque d'inondation et celui de submersion marine doivent être pris en compte pour chaque réalisation.

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

**1.1 : Rappel** : *Dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, tout défrichement est interdit et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable.*

**1.2 : Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Tout type d'installations ou d'utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation ;
- Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, et incompatibles avec la proximité de l'habitat humain ;
- Les constructions à usage agricole ou industriel ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- Le stationnement isolé des caravanes plus de trois mois par an et l'implantation d'habitation légères de loisirs ;
- Les parcs d'attractions ouverts au public ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les exhaussements et affouillements autres que ceux mentionnés à l'article UB 2 ;

**ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS**

De manière générale, la zone UB admet ce qui n'est pas expressément interdit à l'article précédent. Par ailleurs, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- Les entrepôts liés à la vente sur place ;
- Les aires et constructions à usage de stationnement ouvertes au public ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration ;
- Les exhaussements et affouillements indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;
- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels seuls les articles 6 et 7 s'appliquent ;
- Les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas.
- La reconstruction de bâtiments, détruits à la suite d'un sinistre. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement ;
- **En secteur UBs exclusivement** (carte figurant en annexe du PLU non opposable et provisoire, susceptible d'être modifiée par des mesures d'altimétrie) :
  - **Dans les « zones basse+1m » (zones identifiées en vert)** : toutes constructions et aménagements sont autorisés. Une simple fiche type de recommandations est jointe aux autorisations délivrées dans cette zone pour information.
  - **Dans les « zones basses » (zones identifiées en bleu)** : dans les espaces significativement urbanisés (villages, agglomérations), les constructions nouvelles pourront être autorisées à condition que soit prévu un niveau de refuge et qu'aucun sous sol ne soit autorisé. Dans les espaces peu urbanisés ou pas urbanisé (projet gagnant sur un espace naturel, situé dans un lieu dit ou hameaux), les constructions nouvelles sont interdites. L'évolution de l'existant est autorisée à condition que les constructions disposent d'un niveau refuge et qu'aucun sous-sol ne soit réalisé.
  - **Dans les « zones basses -1m » (zones identifiées en bleu marine)** : dans tous les secteurs, les constructions nouvelles sont interdites, seuls dans les espaces urbanisés, les extensions de l'existant sont autorisées à la condition que soit prévu un niveau refuge et qu'aucun sous-sol ne soit réalisé. Dans les espaces non urbanisés, les extensions de l'urbanisation pourront être autorisées sans augmentation d'emprise au sol, dans les autres cas, elles sont interdites.
  - **Dans les zones « bande de 100m »** derrière les ouvrages de protection. Le règlement devra interdire toutes constructions dans cette zone



**SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIE**

**3.1. - Accès** : Un terrain pour être constructible doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ou bien le pétitionnaire doit produire une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales ou à la réalisation d'aménagement particuliers, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

**3.2. - Desserte en voirie** : La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

**ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**4.1. - Alimentation en eau potable** : Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

**4.2. - Assainissement :**

**4.2.1. - Eaux usées** : Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée au réseau d'assainissement collectif. Le raccordement est obligatoire. Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

**4.2.2. - Eaux pluviales** : Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales, ni augmenter les ruissellements et nuisances par rapport à la situation existante à la date de dépôt du projet.

Si le réseau existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés sauf si un dispositif de collecte et de stockage adapté, ne compromettant pas la sécurité et la salubrité publique, est installé en vue d'un usage privatif.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux et pour en limiter les débits.

Pour les mesures de rétention évoquées ci-dessus, il sera préféré des méthodes alternatives (*noues, tranchées drainantes, puits d'infiltration, ...*) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

**4.3. - Autres réseaux** : Les réseaux d'électricité et de téléphone, liés au projet de construction, ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire, sauf impossibilité technique ou économique justifiée.

**ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

*Article non réglementé.*

**ARTICLE UB 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**6.1 - Voies et emprises ouvertes à la circulation automobile** : A défaut d'implantation dominante ou d'indications graphiques, les constructions s'implanteront **librement dans une bande comprise entre l'alignement et un retrait maximum de 8 m**, calculée perpendiculairement à compter de l'alignement de la voie.

**6.2 - Règles alternatives aux dispositions ci-dessus : Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :**

- Ces dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux **constructions annexes**, dès lors qu'ils ne participent pas à la continuité du front bâti. Dans ce cas, ceux-ci peuvent s'implanter à l'alignement et/ou en retrait d'au moins 1 m à compter de l'alignement.

- **Dans le cadre d'opérations d'ensemble, de permis groupé, de permis groupé valant division ou de lotissement**, les constructions s'implanteront à l'alignement des voies ou en retrait minimum d'1 m ;

- Pour les **parcelles d'angle ou entre des voies** et pour les **limites par rapport aux autres emprises publiques** (*Chemins piétons, espaces verts publics, ...*), les constructions ou une partie des constructions peuvent s'implanter en limite ou en retrait d'au moins 2 m lorsque cette limite ne supporte pas d'accès à la parcelle. Si c'est le cas, les dispositions du 6.1 s'appliquent.

- Lorsque le **projet de construction joute une construction existante significative**, de qualité et en bon état, implantée différemment, l'implantation d'une construction nouvelle pourra être imposée en prolongement de l'existante, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

- Pour l'implantation des **constructions en coeur d'îlot**, c'est-à-dire en recul par rapport à l'alignement ou lorsque l'espace non bâti en front de rue se limite à l'accès du coeur de cet îlot ou des parcelles arrières, l'article 6 ne s'applique pas.

- les **extensions des constructions existantes** ne respectant pas ces présentes règles d'implantation pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprises existantes dès lors qu'elles ne réduisent pas le retrait existant par rapport à l'alignement.

- Les **constructions de service public ou d'intérêt collectif** s'implanteront à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 m à compter de l'alignement des voies ou emprises publiques.

**ARTICLE UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE**

• **7.1. Implantations nouvelles** : Lorsque les constructions ne s'implantent pas sur la limite séparative, 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 **2,00 m**.

• **7.2. - Disposition alternative** :

- **Les extensions des constructions existantes** à la date d'approbation du plan, et qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus, pourront être autorisées ou imposées dans la continuité des limites d'emprise existante.

- **Les constructions annexes**, peuvent s'implanter en limite ou bien en retrait d'au moins 1 m à compter de celui-ci ;

- **Dans le cadre d'opérations d'ensemble, de permis groupé, de permis groupé valant division ou de lotissement**, les constructions s'implanteront en limite ou en retrait minimum d'1 m ;

- Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante significative, de qualité et en bon état, implantée différemment de la règle fixée au 7.1, l'implantation d'une construction nouvelle pourra être imposée en prolongement de l'existante, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

- Les constructions de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront en limite ou en retrait d'au moins 1 m.

#### ARTICLE UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

A moins que les bâtiments ne soient jointifs, la distance entre les façades de tous bâtiments ne devra jamais être inférieure à **4 m**.

#### ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

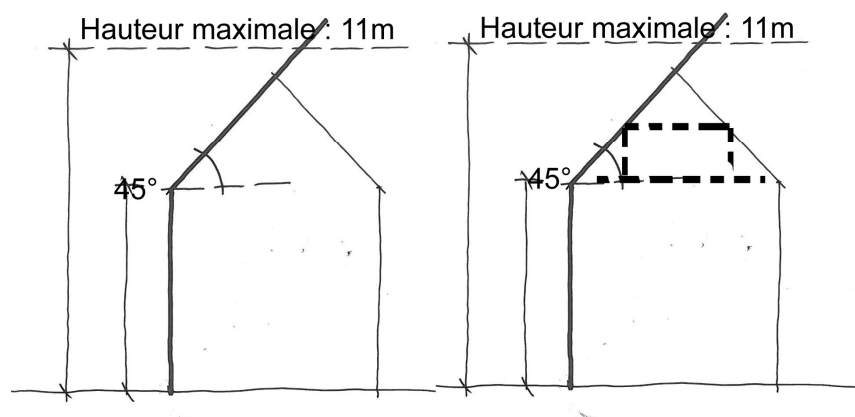
- L'emprise au sol cumulée des constructions ne devra pas excéder **60%** de la superficie du terrain d'assiette de la construction.

#### ARTICLE UB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

**10.1 - Définition** : La hauteur des constructions est mesurée en façade à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au point le plus haut de la construction (*faîtage*, ...), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

**10.2 - Hauteur maximale** : La hauteur des constructions ne devra pas excéder **11 m** ; En outre, la construction devra s'inscrire dans un volume à **45°** à partir du sommet de la façade, à l'exception des murs pignons, saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons.

Ce gabarit n'interdit pas la réalisation de toitures terrasses, ni la réalisation de volumes en attique et ne s'applique pas aux saillies ponctuelles (*cheminées, corniches, machinerie d'ascenseur, lucarnes et autres éléments architecturaux*) ni aux murs-pignons.



**10.3 - Volumes secondaires et annexes** : La hauteur des volumes secondaires et des annexes devra être inférieure à la hauteur des volumes principaux.

## ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR

### • 11.1 - Généralités

Tout bâtiment situé à proximité d'un élément intéressant du point de vue du patrimoine d'intérêt local, devra faire l'objet d'une attention particulière. Les constructions devront être adaptées au terrain, de manière générale. Le rythme des façades doit s'harmoniser avec celui des bâtiments voisins. Les accroches aux constructions limitrophes doivent être particulièrement étudiées : *chêneaux, lignes de fenêtres, soubassements, corniches...*

Pour tout bâtiment nouveau d'architecture contemporaine (par opposition à l'architecture traditionnelle locale):

- la qualité recherchée visera une intégration harmonieuse à son environnement proche aussi bien dans le choix des volumes (y compris la forme de la toiture), des percements, les couleurs des matériaux apparents et les détails architecturaux
- et sera motivée par la réalisation d'un habitat plus durable : prise en compte des énergies renouvelable ou de type BBC, un recueil des eaux pluviales et toutes installations s'inscrivant dans un souci d'économie d'énergie et de développement durable.

L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est recommandée, dans le respect de la protection des sites et des paysages. .

**11.2 - Volumétrie : Les gabarits des constructions nouvelles devront respecter l'aspect général des gabarits existants.**

### • 11.3 - Ouvertures et ouvrages en saillie

Les ouvrages en saillie devront être intégrés à la construction, en harmonie avec celle-ci. De manière générale, le rythme des pleins et des vides dans les façades devra être cohérent avec le rythme des façades avoisinantes.

### • 11.4 - Matériaux apparents et couleurs

**11.4.1 - Couleur :** le nuancier des couleurs utilisées devra s'inscrire dans la palette des couleurs des matériaux locaux traditionnellement utilisés (pierre, terre, bois, ardoise...).

**11.4.2 - Toitures :** le matériau utilisé pour les constructions traditionnelles à usage d'habitat devra avoir l'aspect de l'ardoise, si le projet est situé dans un environnement particulier (maison traditionnel avec toiture en tuile par exemple), qui justifie un autre choix, le pétitionnaire devra montrer l'intérêt de ce choix pour préserver une harmonie existante.

**11.4.3 - Façades et pignons :** l'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

Les maçonneries apparentes seront réalisées soit en respectant la mise en oeuvre traditionnelle, soit en enduit de ton neutre en harmonie avec les constructions traditionnelles ou en tout autre matériau lié à une architecture contemporaine de qualité.

• **11.5 - Clôtures :** Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec celles-ci.

La hauteur des clôtures en façade sur rue ne devra pas être excéder 1,80 m. Elles pourront être constituées d'un mur bahut n'excédant pas 0,80 m, surmonté ou non d'une grille et éventuellement doublée d'une haie vive. Les autres clôtures ne devront pas excéder 2,00 m. Les clôtures réalisées en plaques de béton préfabriqué sont interdites.

• **11.6 - Extension de bâtiments existants et constructions annexes :** Les extensions et les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux. Les constructions annexes telles que abris divers, remises,... réalisées avec des moyens de fortune (*matériaux de récupération et autres*) sont interdites.

• **11.7 - Bâtiments à caractère patrimonial :** Les travaux à réaliser sur le bâti pouvant présenter une certaine valeur patrimoniale devront reprendre, sauf impossibilité justifiée, les données d'origine en matière d'architecture, de matériaux et de mise en oeuvre.

- **11.8 - Locaux et équipements techniques** : Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs.
- **11.9 - Antennes** : Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques, doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

## ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT

- **12.1 - Généralités** : Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de circulation, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.  
Les dimensions minimales d'une place de stationnement sont de 5 m de longueur par 2,30 m de largeur.

**Il ne pourra être exigé plus d'une place de stationnement par logement locatif financé avec l'aide de l'Etat.**

- **12.2 - Il est exigé au minimum, pour chaque type de construction suivant :**
- **12.2.1 - Habitat collectif** : Une place de stationnement par tranche, même incomplète, de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec au minimum une place par logement, plus une place banalisée par tranche, même incomplète, de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour le stationnement des deux roues, 1 m<sup>2</sup> par logement.

Dans le cas d'habitat locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat, il ne pourra être exigé plus d'une place de stationnement par logement.

- **12.2.2 - Habitat individuel** : Deux places de stationnement par logement, dont l'une peut être abritée ou en sous-sol, aménagées sur le terrain recevant la construction, plus, dans les lotissements, une place banalisée pour 3 logements.
- **12.2.3 - Constructions à usage de bureau ou service (y compris les bâtiments publics)** : Une place par 40 m<sup>2</sup> de surface plancher.
- **12.2.4 - Etablissements hospitaliers ou médicalisés** : 1 place de stationnement pour 2 lits créés ;
- **12.2.5 - Etablissements gériatriques** : 1 place pour 4 chambres ou 4 logements créés ;
- **12.2.6 - Etablissements de type foyer-logement** : le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui devra être précisée par le demandeur. Ce nombre sera apprécié sur la base d'une place pour 4 chambres ou logements ;
- **12.2.7 - Etablissements d'enseignement** :
  - des premier et second degrés : 1 place par salle de classe créée ;
  - supérieur et de formation professionnelle : 1 emplacement par tranche complète de 60 m<sup>2</sup> de surface plancher exclusivement créée ;
- **12.2.8 - Constructions à usage commercial** : Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.
- **12.2.9 - Construction à usage artisanal** : Une place de stationnement par 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher. S'ajoutent à ces surfaces de stationnement les espaces réservés pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que les emplacements nécessaires au chargement, déchargement et à la manutention de ce type de véhicules.

**ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- **13.1 - EBC** : *Dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, tout défrichement est interdit et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable*

- **13.2 - Espaces verts - Plantations** :

Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible.

Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre à haute tige pour quatre places de stationnement.

Pour les lotissements et groupes d'habitation, des espaces libres devront être intégrés au projet.

**Espaces libres** :

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement devront être aménagés en espaces paysagers. Ils représenteront **20%** au moins de la surface de la parcelle.

Pour les lotissements et groupes d'habitation, des espaces libres, communs à l'ensemble des lots, devront être intégrés au projet.

**SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)**

- Le COS est fixé à **0,8**.

## CHAPITRE 3 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC

### CARACTERISTIQUES GENERALES

Zone actuellement urbanisée, à caractère principal d'habitat de type pavillonnaire, pouvant admettre des services et des activités urbaines : commerces, services de proximité, ... Elle correspond aux secteurs de développements urbains sous forme de lotissement où la densité urbaine est plus faible et certains développements urbains en secteur rural sous forme de hameaux.

L'urbanisation de la zone se réalise conformément aux éventuelles orientations d'aménagement, ainsi qu'aux présentes dispositions réglementaires afférentes, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable.

Les constructions en pierre ou en terre sont, a priori, des éléments constitutifs du patrimoine communal et à ce titre le permis de démolir sera exigé au titre des dispositions du 7° de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux au titre de l'article R.421-23 h) du code de l'urbanisme.

Le respect des articles 7 et 8 des dispositions générales concernant le risque d'inondation et celui de submersion marine doivent être pris en compte pour chaque réalisation.

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

**1.1 : Rappel** : Dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, tout défrichement est interdit et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable.

#### **1.2 : Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Tout type d'installations ou d'utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation ;
- Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, et incompatibles avec la proximité de l'habitat humain ;
- Les constructions à usage agricole ou industriel ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- Le stationnement isolé des caravanes et l'implantation d'habitation légères de loisirs ;
- Les parcs d'attractions ouverts au public ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les exhaussements et affouillements autres que ceux mentionnés à l'article UC 2 ;

## ARTICLE UC 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

De manière générale, la zone UC admet ce qui n'est pas expressément interdit à l'article précédent. Par ailleurs, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- Les entrepôts liés à la vente sur place ;
- Les aires et constructions à usage de stationnement ouvertes au public ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration ;
- Les exhaussements et affouillements indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;
- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels seuls les articles 6 et 7 s'appliquent ;
- Les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas.

La reconstruction de bâtiments, détruits à la suite d'un sinistre. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement ;

- **En secteur UCs exclusivement** (carte figurant en annexe du PLU non opposable et provisoire, susceptible d'être modifiée par des mesures d'altimétrie) :
  - **Dans les « zones basse+1m » (zones identifiées en vert)** : toutes constructions et aménagements sont autorisés. Une simple fiche type de recommandations est jointe aux autorisations délivrées dans cette zone pour information.
  - **Dans les « zones basses » (zones identifiées en bleu)** : dans les espaces significativement urbanisés (villages, agglomérations), les constructions nouvelles pourront être autorisées à condition que soit prévu un niveau de refuge et qu'aucun sous sol ne soit autorisé. Dans les espaces peu urbanisés ou pas urbanisé (projet gagnant sur un espace naturel, situé dans un lieu dit ou hameaux), les constructions nouvelles sont interdites. L'évolution de l'existant est autorisée à condition que les constructions disposent d'un niveau refuge et qu'aucun sous-sol ne soit réalisé.
  - **Dans les « zones basses -1m » (zones identifiées en bleu marine)** : dans tous les secteurs, les constructions nouvelles sont interdites, seuls dans les espaces urbanisés, les extensions de l'existant sont autorisées à la condition que soit prévu un niveau refuge et qu'aucun sous-sol ne soit réalisé. Dans les espaces non urbanisés, les extensions de l'urbanisation pourront être autorisées sans augmentation d'emprise au sol, dans les autres cas, elles sont interdites.
  - **Dans les zones « bande de 100m »** derrière les ouvrages de protection. Le règlement devra interdire toutes constructions dans cette zone

## SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

## ARTICLE UC 3 : ACCES ET VOIRIE



**3.1. - Accès** : Un terrain pour être constructible doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ou bien le pétitionnaire doit produire une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales ou à la réalisation d'aménagement particuliers, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

**3.2. - Desserte en voirie** : La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

#### ARTICLE UC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

**4.1. - Alimentation en eau potable** : Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

#### **4.2. - Assainissement** :

**4.2.1. - Eaux usées** : Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée au réseau d'assainissement collectif. Le raccordement est obligatoire. Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

**4.2.2. - Eaux pluviales** : Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales, ni augmenter les ruissellements et nuisances par rapport à la situation existante à la date de dépôt du projet.

Si le réseau existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés sauf si un dispositif de collecte et de stockage adapté, ne compromettant pas la sécurité et la salubrité publique, est installé en vue d'un usage privatif.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux et pour en limiter les débits.

Pour les mesures de rétention évoquées ci-dessus, il sera préféré des méthodes alternatives (*noues, tranchées drainantes, puits d'infiltration, ...*) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

**4.3. - Autres réseaux** : Les réseaux d'électricité et de téléphone, liés au projet de construction, ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire, sauf impossibilité technique ou économique justifiée.

#### ARTICLE UC 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

*Article non réglementé.*

#### ARTICLE UC 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISE PUBLIQUES

**6.1 - Voies et emprises ouvertes à la circulation automobile** : A défaut d'alignement ou de marges de reculement portés sur le plan, **les constructions s'implanteront en retrait minimum de 5 m** à compter de l'alignement des voies.

**6.2 - Règles alternatives aux dispositions ci-dessus : Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :**

- Ces dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux **constructions annexes**, dès lors qu'ils ne participent pas à la continuité du front bâti. Dans ce cas, ceux-ci peuvent s'implanter à l'alignement et/ou en retrait d'au moins 1 m à compter de l'alignement.
- **Dans le cadre d'opérations d'ensemble, de permis groupé, de permis groupé valant division ou de lotissement**, les constructions s'implanteront à l'alignement des voies ou en retrait minimum d'1 m ;
- Pour les **parcelles d'angle ou entre des voies** et pour les **limites par rapport aux autres emprises publiques** (*Chemins piétons, espaces verts publics, ...*), les constructions ou une partie des constructions peuvent s'implanter en limite ou en retrait d'au moins 2 m lorsque cette limite ne supporte pas d'accès à la parcelle. Si c'est le cas, les dispositions du 6.1 s'appliquent.
- Lorsque le **projet de construction jouxte une construction existante significative**, de qualité et en bon état, implantée différemment, l'implantation d'une construction nouvelle pourra être imposée en prolongement de l'existante, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.
- Pour l'implantation des **constructions en coeur d'îlot**, c'est-à-dire en recul par rapport à l'alignement ou lorsque l'espace non bâti en front de rue se limite à l'accès du coeur de cet îlot ou des parcelles arrières, l'article 6 ne s'applique pas.
- les **extensions des constructions existantes** ne respectant pas ces présentes règles d'implantation pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprises existantes dès lors qu'elles ne réduisent pas le retrait existant par rapport à l'alignement.
- Les **constructions de service public ou d'intérêt collectif** s'implanteront à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 m à compter de l'alignement des voies ou emprises publiques.

**ARTICLE UC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE**

- **7.1. Implantations nouvelles** : Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, 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 **3 m**.
- **7.2. - Disposition alternative** :
  - **Les extensions des constructions existantes** à la date d'approbation du plan, et qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus, pourront être autorisées ou imposées dans la continuité des limites d'emprise existante.
  - **Les constructions annexes**, peuvent s'implanter en limite ou bien en retrait d'au moins 1 m à compter de celui-ci ;
  - **Dans le cadre d'opérations d'ensemble, de permis groupé, de permis groupé valant division ou de lotissement**, les constructions s'implanteront en limite ou en retrait minimum d'1 m ;
  - Lorsque le **projet de construction jouxte une construction existante** significative, de qualité et en bon état, implantée différemment de la règle fixée au 7.1, l'implantation d'une construction nouvelle pourra être imposée en prolongement de l'existante, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.
  - **Les constructions de service public ou d'intérêt collectif** s'implanteront en limite ou en retrait d'au moins 1 m.

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

A moins que les bâtiments ne soient jointifs, la distance entre les façades de tous bâtiments ne devra jamais être inférieure à **4 m**.

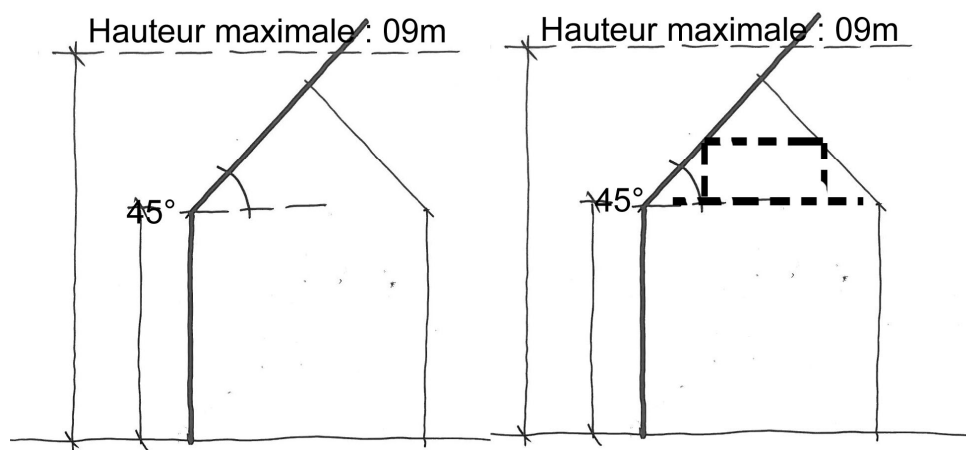
## ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol cumulée des constructions ne devra pas excéder **40%** de la superficie du terrain d'assiette de la construction.

## ARTICLE UC 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

**10.1 - Définition** : La hauteur des constructions est mesurée en façade à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au point le plus haut de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

**10.2 - Hauteur maximale** : La hauteur des constructions ne devra pas excéder **9 m** ;  
En outre, la construction devra s'inscrire dans un volume à **45°** à partir du sommet de la façade, à l'exception des murs pignons, saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons.  
Ce gabarit n'interdit pas la réalisation de toitures terrasses, ni la réalisation de volumes en attique et ne s'applique pas aux saillies ponctuelles (*cheminées, corniches, machinerie d'ascenseur, lucarnes et autres éléments architecturaux*) ni aux murs-pignons.



**10.3 - Volumes secondaires et annexes** : La hauteur des volumes secondaires et des annexes pourra être inférieure ou égale aux hauteurs fixées précédemment, sans jamais les dépasser.

## ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTERIEUR

- **11.1 - Généralités** : Tout bâtiment situé à proximité d'un élément intéressant du point de vue du patrimoine d'intérêt local, devra faire l'objet d'une attention particulière. Les constructions devront être

adaptées au terrain, de manière générale. Le rythme des façades doit s'harmoniser avec celui des bâtiments voisins. Les accroches aux constructions limitrophes doivent être particulièrement étudiées : *chêneaux, lignes de fenêtres, soubassements, corniches...*

Pour tout bâtiment nouveau d'architecture contemporaine (par opposition à l'architecture traditionnelle locale):

- la qualité recherchée visera une intégration harmonieuse à son environnement proche aussi bien dans le choix des volumes (y compris la forme de la toiture), des percements, les couleurs des matériaux apparents et les détails architecturaux
- et sera motivée par la réalisation d'un habitat plus durable : prise en compte des énergies renouvelable ou de type BBC, un recueil des eaux pluviales et toutes installations s'inscrivant dans un souci d'économie d'énergie et de développement durable.

L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est recommandée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

- **11.2 - Volumétrie** : Les gabarits des constructions nouvelles devront respecter l'aspect général des gabarits existants.

- **11.3 - Ouvertures et ouvrages en saillie**

Les ouvrages en saillie devront être intégrés à la construction, en harmonie avec celle-ci.

De manière générale, le rythme des pleins et des vides dans les façades devra être cohérent avec le rythme des façades avoisinantes.

- **11.4 - Matériaux apparents et couleurs**

**11.4.1 - Couleur** : le nuancier des couleurs utilisées devra s'inscrire dans la palette des couleurs des matériaux locaux traditionnellement utilisés (pierre, terre, bois, ardoise...).

**11.4.2 - Toitures** : le matériau utilisé pour les constructions traditionnelles à usage d'habitat devra avoir l'aspect de l'ardoise, si le projet est situé dans un environnement particulier (maison traditionnel avec toiture en tuile par exemple), qui justifie un autre choix, le pétitionnaire devra montrer l'intérêt de ce choix pour préserver une harmonie existante.

**11.4.3 - Façades et pignons** : l'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

Les maçonneries apparentes seront réalisées soit en respectant la mise en oeuvre traditionnelle, soit en enduit de ton neutre en harmonie avec les constructions traditionnelles ou en tout autre matériau lié à une architecture contemporaine de qualité.

- **11.5 - Clôtures** : Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec celles-ci.

La hauteur des clôtures en façade sur rue ne devra pas être excéder 1,80 m. Elles pourront être constituées d'un mur bahut n'excédant pas 0,80 m, surmonté ou non d'une grille et éventuellement doublée d'une haie vive. Les autres clôtures ne devront pas excéder 2,00 m. Les clôtures réalisées en plaques de béton préfabriqué sont interdites.

- **11.6 - Extension de bâtiments existants et constructions annexes** : Les extensions et les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux. Les constructions annexes telles que abris divers, remises,... réalisées avec des moyens de fortune (matériaux de récupération et autres) sont interdites.

- **11.7 - Bâtiments à caractère patrimonial** : Les travaux à réaliser sur le bâti pouvant présenter une certaine valeur patrimoniale devront reprendre, sauf impossibilité justifiée, les données d'origine en matière d'architecture, de matériaux et de mise en oeuvre.

- **11.8 - Locaux et équipements techniques** : Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs.

- **11.9 - Antennes** : Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques, doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

#### ARTICLE UC 12 : STATIONNEMENT

- **12.1 - Généralités** : Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de circulation, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

**Il ne pourra être exigé plus d'une place de stationnement par logement locatif financé avec l'aide de l'Etat.**

#### ARTICLE UC 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- **13.1 - EBC** : *Dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, tout défrichement est interdit et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable*

- **13.2 - Espaces verts - Plantations : Rappel** : *A défaut de règlements et usages particuliers, il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance de 2 mètres de la ligne séparative des deux terrains, à compter de l'axe des troncs, pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance de 0,50 m pour les autres plantations.*

Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible.

Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre à haute tige pour quatre places de stationnement.

##### **13.2.5 - Espaces libres :**

Pour les lotissements et groupes d'habitation, des espaces libres devront être intégrés au projet. Ils représenteront **10 % au moins** de la superficie de l'opération.

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement devront être aménagés en espaces paysagers. Ils représenteront **30 % au moins** de la surface du terrain d'assiette de la construction ;

#### SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

- Le COS est fixé à **0,4**.

**CHAPITRE 4 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UCTs**

**CARACTERISTIQUES GENERALES** : La zone UCTs concerne le renouvellement urbain du site du Domaine des Pins. Elle a vocation à recevoir des constructions, installations, aménagements ou équipements à vocation touristique, de loisirs et notamment des équipements à vocation de balnéothérapie, centre de remise en forme, SPA ..., de l'hébergement y compris hôtelier et les services/commerces complémentaires à l'activité touristique du site.

Le respect des articles 7 et 8 des dispositions générales concernant le risque d'inondation et celui de submersion marine doivent être pris en compte pour chaque réalisation.

**SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****ARTICLE UCTs 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :**

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Tout type d'installations ou d'utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation ;
- Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, et incompatibles avec la proximité de l'habitat humain ;
- Les constructions à usage agricole, industriel ou entrepôt ;
- Les constructions à usage commercial ou de bureau, à l'exception de celles mentionnées à l'article UCTs 2 ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- Le stationnement isolé des caravanes et l'implantation d'habitations légères de loisirs ;
- Les parcs d'attractions ouverts au public ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les exhaussements et affouillements autres que ceux mentionnés à l'article **UCTs 2** ;

**ARTICLE UCTs 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS**

**2.1- Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :**

- Les constructions, installations, aménagements ou équipements à vocation touristique, de loisirs, et notamment des équipements à vocation de balnéothérapie, centre de remise en forme,

SPA ..., de l'hébergement hôtelier et les services/commerces complémentaires à l'activité touristique du site sous réserve d'une intégration dans le site et paysagère.

- Les exhaussements et affouillements, à la condition d'être indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;
- La reconstruction de bâtiments, détruits à la suite d'un sinistre. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement ;
- **2.2- : Prise en compte du risque de submersion marine** (carte figurant en annexe du PLU non opposable et provisoire, susceptible d'être modifiée par des mesures d'altimétrie) :
  - **Dans les « zones basse+1m » (zones identifiées en vert)** : toutes constructions et aménagements sont autorisés. Une simple fiche type de recommandations est jointe aux autorisations délivrées dans cette zone pour information.
  - **Dans les « zones basses » (zones identifiées en bleu)** : dans les espaces significativement urbanisés (villages, agglomérations), les constructions nouvelles pourront être autorisées à condition que soit prévu un niveau de refuge et qu'aucun sous sol ne soit autorisé. Dans les espaces peu urbanisés ou pas urbanisé (projet gagnant sur un espace naturel, situé dans un lieu dit ou hameaux), les constructions nouvelles sont interdites. L'évolution de l'existant est autorisée à condition que les constructions disposent d'un niveau refuge et qu'aucun sous-sol ne soit réalisé.
  - **Dans les « zones basses -1m » (zones identifiées en bleu marine)** : dans tous les secteurs, les constructions nouvelles sont interdites, seuls dans les espaces urbanisés, les extensions de l'existant sont autorisées à la condition que soit prévu un niveau refuge et qu'aucun sous-sol ne soit réalisé. Dans les espaces non urbanisés, les extensions de l'urbanisation pourront être autorisées sans augmentation d'emprise au sol, dans les autres cas, elles sont interdites.
  - **Dans les zones « bande de 100m »** derrière les ouvrages de protection. Le règlement devra interdire toutes constructions dans cette zone

## SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UCTs 3 : ACCES ET VOIRIE

**3.1. - Accès** : Un terrain pour être constructible doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ou bien le pétitionnaire doit produire une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales ou à la réalisation d'aménagements particuliers, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

**3.2. - Desserte en voirie** : La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

### ARTICLE UCTs 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

**4.1. - Alimentation en eau potable :** Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

**4.2. - Assainissement :**

**4.2.1. - Eaux usées :** Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée au réseau d'assainissement collectif. Le raccordement est obligatoire. Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

**4.2.2. - Eaux pluviales :** Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales, ni augmenter les ruissellements et nuisances par rapport à la situation existante à la date de dépôt du projet.

Si le réseau existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés sauf si un dispositif de collecte et de stockage adapté, ne compromettant pas la sécurité et la salubrité publique, est installé en vue d'un usage privatif.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux et pour en limiter les débits.

Pour les mesures de rétention évoquées ci-dessus, il sera préféré des méthodes alternatives (*noues, tranchées drainantes, puits d'infiltration, ...*) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

**4.3. - Autres réseaux :** Les réseaux d'électricité et de téléphone, liés au projet de construction, ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire, sauf impossibilité technique ou économique justifiée.

## ARTICLE UCTs 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

*Article non réglementé.*

## ARTICLE UCTs 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISE PUBLIQUES

**6.1 - Principe :** Les constructions s'implanteront à l'alignement ou en retrait minimum de 5 m à compter de l'alignement des voies.

**6.2 - Règles alternatives aux dispositions ci-dessus : Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :**

- les **extensions des constructions existantes** ne respectant pas ces présentes règles d'implantation pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprises existantes.

- Les **constructions de service public ou d'intérêt collectif** s'implanteront à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 m à compter de l'alignement des voies ou emprises publiques.

## ARTICLE UCTs 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

- **7.1. Principe :** Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, 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 **3 m**.



- **7.2. - Disposition alternative :**

- **Les extensions des constructions existantes** à la date d'approbation du plan, et qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus, pourront être autorisées ou imposées dans la continuité des limites d'emprise existante.

- **Les constructions de service public ou d'intérêt collectif** s'implanteront en limite ou en retrait d'au moins 1 m.

#### **ARTICLE UCTs 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

A moins que les bâtiments ne soient jointifs, la distance entre les façades de tous bâtiments ne devra jamais être inférieure à **4 m**.

#### **ARTICLE UCTs 9 : EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol cumulée des constructions ne devra pas excéder **15 %** de la superficie du terrain d'assiette de la construction.

#### **ARTICLE UCTs 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

**10.1 - Définition :** La hauteur des constructions est mesurée en façade à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au point le plus haut de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

**10.2 - Hauteur maximale :** La hauteur des constructions ne devra pas excéder **9 m** au point le plus haut (*hors éléments techniques et de faibles emprises : antennes, ...*) ;

#### **ARTICLE UCTs 11 : ASPECT EXTERIEUR**

- **11.1 - Généralités :** L'implantation des constructions devra privilégier l'adaptation au terrain et le respect de la topographie de manière générale.

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site du Domaine des Pins dans lequel il s'inscrit, et notamment de la végétation existante et des constructions qui y sont implantées.

- **11.2 - Matériaux apparents et couleurs :** Les matériaux de construction auront un aspect naturel, sans artifices ni aspects exogènes, seront durables et d'un entretien nul ou facile.

- Toiture : Lorsque l'aspect de l'ardoise sera employé pour la toiture, une pente minimum de 40° devra être respectée ; les toitures peuvent être végétalisées.

- Façades et pignons : l'aspect des matériaux ou revêtements particuliers devra être choisi en harmonie avec les matériaux d'origine lors de la rénovation de bâti patrimonial ;

- **11.3 - Clôtures :** Les clôtures seront constituées :

- soit par des essences végétales, présentes sur le site et en harmonie avec le paysage environnant, éventuellement accompagnées de grillage.

- soit en murs maçonnés de pierres sèches du pays soit en murs maçonnés traditionnels, recouverts d'un enduit de couleur en harmonie avec la palette des couleurs existantes ;

La végétation nouvelle, qui doit être prévue au projet, devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

**ARTICLE UCTs 12 : STATIONNEMENT**

- **Généralités** : Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de circulation, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

**ARTICLE UCTs 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- **13.1. - Espaces boisés classés** :

Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.130-1 à R.130-23.

Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.

- **13.2. - Espaces verts - Plantations** : Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible.

Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les secteurs repérés par une trame spécifique au document graphique, au titre du 7° de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, ne doivent pas compromettre la création, l'existence ou la pérennité du secteur boisé. Ces occupations et utilisations du sol citées précédemment doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

- **13.3. - Espaces libres** : Les espaces libres de toute construction, de circulation ou de stationnement devront être aménagés en espaces paysagers. Ils représenteront **40 % au moins** de la surface du terrain d'assiette de la construction ;

**SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE UCTs 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)**

- Le C.O.S. est fixé à **0,20**.

## CHAPITRE 5 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UL

### CARACTERISTIQUES GENERALES

La zone UL est une zone ayant vocation à accueillir les équipements publics ou d'intérêt collectif spécifique et notamment scolaires et sportifs.

L'urbanisation de la zone se réalise conformément aux éventuelles orientations d'aménagement, ainsi qu'aux présentes dispositions réglementaires afférentes, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable.

Les constructions en pierre ou en terre sont, a priori, des éléments constitutifs du patrimoine communal et à ce titre le permis de démolir sera exigé au titre des dispositions du 7° de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux au titre de l'article R.421-23 h) du code de l'urbanisme.

Le respect des articles 7 et 8 des dispositions générales concernant le risque d'inondation et celui de submersion marine doivent être pris en compte pour chaque réalisation.

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE UL 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES:

**1.1 : Rappel** : Dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, tout défrichement est interdit et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable.

**1.2 : Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Tout type de construction ou installation qui n'est pas directement liée ou nécessaire aux activités autorisées dans la zone ;
- Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement ;
- Les constructions à usage agricole, artisanal ou industriel ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les exhaussements et affouillements autres que ceux mentionnés à l'article UL 2 ;

#### ARTICLE UL 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

De manière générale, la zone UL admet ce qui n'est pas expressément interdit à l'article précédent, sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages, de ne pas aggraver le risque d'inondation, de préserver les zones humides et les cours d'eau et que toutes dispositions soient prises pour une bonne intégration dans le site. Par ailleurs, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- Les constructions, installations ou équipements à vocation : - sportive ;
  - d'enseignement ;
  - hospitalière ou médicalisée ;
  - gériatrique ;
  - de type foyer-logement ;
  - de bureau ou service ;
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
- Les aires et constructions à usage de stationnement ouvertes au public ;
- Les constructions à usage d'habitation destinées à la direction, la surveillance et le gardiennage des établissements implantés dans la zone et d'être intégrées au projet d'équipement ;
- L'aménagement, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes, ainsi que leurs annexes ;
- Les exhaussements et affouillements indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;
- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels seuls les articles 6 et 7 s'appliquent ;
- Les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas.
- La reconstruction de bâtiments, détruits à la suite d'un sinistre. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement ;
- **En secteur ULs exclusivement** (carte figurant en annexe du PLU non opposable et provisoire, susceptible d'être modifiée par des mesures d'altimétrie) :
  - **Dans les « zones basse+1m » (zones identifiées en vert)** : toutes constructions et aménagements sont autorisés. Une simple fiche type de recommandations est jointe aux autorisations délivrées dans cette zone pour information.
  - **Dans les « zones basses » (zones identifiées en bleu)** : dans les espaces significativement urbanisés (villages, agglomérations), les constructions nouvelles pourront être autorisées à condition que soit prévu un niveau de refuge et qu'aucun sous sol ne soit autorisé. Dans les espaces peu urbanisés ou pas urbanisés (projet gagnant sur un espace naturel, situé dans un lieu dit ou hameaux), les constructions nouvelles sont interdites. L'évolution de l'existant est autorisée à condition que les constructions disposent d'un niveau refuge et qu'aucun sous-sol ne soit réalisé.
  - **Dans les « zones basses -1m » (zones identifiées en bleu marine)** : dans tous les secteurs, les constructions nouvelles sont interdites, seuls dans les espaces urbanisés, les extensions de l'existant sont autorisées à la condition que soit prévu un niveau refuge et qu'aucun sous-sol ne soit réalisé. Dans les espaces non urbanisés, les extensions de l'urbanisation pourront être autorisées sans augmentation d'emprise au sol, dans les autres cas, elles sont interdites.
  - **Dans les zones « bande de 100m »** derrière les ouvrages de protection. Le règlement devra interdire toutes constructions dans cette zone

**SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE UL 3 : ACCES ET VOIRIE**

**3.1. - Accès** : Un terrain pour être constructible doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ou bien le pétitionnaire doit produire une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales ou à la réalisation d'aménagement particuliers, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

**3.2. - Desserte en voirie** : La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

**ARTICLE UL 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**4.1. - Alimentation en eau potable** : Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

**4.2. - Assainissement :**

**4.2.1. - Eaux usées** : Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée au réseau d'assainissement collectif. Le raccordement est obligatoire. Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

**4.2.2. - Eaux pluviales** : Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales, ni augmenter les ruissellements et nuisances par rapport à la situation existante à la date de dépôt du projet.

Si le réseau existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés sauf si un dispositif de collecte et de stockage adapté, ne compromettant pas la sécurité et la salubrité publique, est installé en vue d'un usage privatif.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux et pour en limiter les débits.

Pour les mesures de rétention évoquées ci-dessus, il sera préféré des méthodes alternatives (*noues, tranchées drainantes, puits d'infiltration, ...*) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

**4.3. - Autres réseaux** : Les réseaux d'électricité et de téléphone, liés au projet de construction, ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire, sauf impossibilité technique ou économique justifiée.

**ARTICLE UL 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

*Article non réglementé.*

**ARTICLE UL 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISE PUBLIQUES**

A défaut d'alignement ou de marges de reculement portés sur le plan, les constructions s'implanteront à l'alignement des voies et emprises publiques ou en retrait minimum d'1 m, à compter de cet alignement.

**ARTICLE UL 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE**

A défaut d'alignement ou de marges de reculement porté sur le plan, les constructions s'implanteront en limite ou en retrait minimum d'1 m à compter de la limite.

**ARTICLE UL 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE**

A moins que les bâtiments ne soient jointifs, la distance entre les façades de tous bâtiments ne devra jamais être inférieure à **5 m**.

**ARTICLE UL 9 : EMPRISE AU SOL**

*Article non réglementé.*

**ARTICLE UL 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

**10.1 - Définition** : La hauteur des constructions est mesurée en façade à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au point le plus haut de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

**10.2 - Hauteur maximale** : La hauteur des constructions ne devra pas excéder **12 m** ;

**ARTICLE UL 11 : ASPECT EXTERIEUR**

- 11.1 - Généralités :**

Les constructions devront être adaptées au terrain, de manière générale. Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- la qualité de l'architecture et la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.
- Tout bâtiment situé à proximité d'un élément intéressant du point de vue du patrimoine d'intérêt local, devra faire l'objet d'une attention particulière. Les constructions devront être adaptées au terrain, de manière générale. Le rythme des façades doit s'harmoniser avec celui des bâtiments voisins. Les accroches aux constructions limitrophes doivent être particulièrement étudiées : *chênes, lignes de fenêtres, soubassements, corniches...*

Pour tout bâtiment nouveau d'architecture contemporaine (par opposition à l'architecture traditionnelle locale):

- la qualité recherchée visera une intégration harmonieuse à son environnement proche aussi bien dans le choix des volumes (y compris la forme de la toiture), des percements, les couleurs des matériaux apparents et les détails architecturaux

- et sera motivée par la réalisation d'un habitat plus durable : prise en compte des énergies renouvelable ou de type BBC, un recueil des eaux pluviales et toutes installations s'inscrivant dans un souci d'économie d'énergie et de développement durable.

L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est recommandée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est recommandée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

- **11.2 - Clôtures** : Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec celles-ci. L'usage du béton est interdit. Dans un environnement peu bâti, les clôtures seront de préférence végétales, composées par des essences locales, de type bocager.
- **11.3 - Extension de bâtiments existants et constructions annexes** : Les extensions et les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux.
- **11.6 - Locaux et équipements techniques** : Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs.

#### ARTICLE UL 12 : STATIONNEMENT

- **12.1 - Généralités** : Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de circulation, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

#### ARTICLE UL 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- **13.1 - Plantations** : Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible. Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter. Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre à haute tige pour quatre places de stationnement.
- **13.2- Espaces libres** : Les espaces libres de toute construction ou de stationnement devront être aménagés en espaces paysagers. Ils représenteront **20 % au moins** de la surface du terrain d'assiette de la construction;

Lorsqu'un dispositif de collecte des eaux pluviales est rendu nécessaire par la superficie des terrains à aménager (bassins tampons) celui-ci ne devra pas constituer l'unique espace vert du secteur même s'il peut contribuer à l'aménagement paysager.

### SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE UL 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

*Cet article n'est pas réglementé.*

## CHAPITRE 6 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UT

**CARACTERISTIQUES GENERALES** : La zone UT est une zone ayant vocation à accueillir les espaces affectés aux activités touristiques et de loisirs.

L'urbanisation de la zone se réalise conformément aux éventuelles orientations d'aménagement, ainsi qu'aux présentes dispositions réglementaires afférentes, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable.

Les constructions en pierre ou en terre sont, a priori, des éléments constitutifs du patrimoine communal et à ce titre le permis de démolir sera exigé au titre des dispositions du 7° de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux au titre de l'article R.421-23 h) du code de l'urbanisme.

Le respect des articles 7 et 8 des dispositions générales concernant le risque d'inondation et celui de submersion marine doivent être pris en compte pour chaque réalisation.

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE UT 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

**1.1 : Rappel** : Dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, tout défrichement est interdit et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable.

#### **1.2 : Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Tout type de construction ou installation qui n'est pas directement liée ou nécessaire aux activités autorisées dans la zone ;
- Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement ;
- Les constructions à usage agricole, artisanal ou industriel ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les exhaussements et affouillements autres que ceux mentionnés à l'article UT 2 ;

#### ARTICLE UT 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

De manière générale, la zone UT admet ce qui n'est pas expressément interdit à l'article précédent. Par ailleurs, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- Les constructions, installations ou équipements à usage touristique et de loisirs ;
- Les aires de camping et de caravanage ;



- Les villages de vacances ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
- Les aires et constructions à usage de stationnement ouvertes au public ;
- Les constructions à usage d'habitation destinées à la direction, la surveillance et le gardiennage des établissements implantés dans la zone et sous réserve d'être intégrées au projet d'équipement ;
- L'aménagement, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes, ainsi que leurs annexes ;
- Les exhaussements et affouillements indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;
- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels seuls les articles 6 et 7 s'appliquent ;
- Les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas.
- La reconstruction de bâtiments ne respectant pas les dispositions des articles 5 à 14 du présent règlement, détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 5 à 14, sous réserves de respecter au moins les emprises et volumes initiaux. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement ;
- **En secteur UTs exclusivement** (carte figurant en annexe du PLU non opposable et provisoire, susceptible d'être modifiée par des mesures d'altimétrie) :
  - **Dans les « zones basse+1m » (zones identifiées en vert)** : toutes constructions et aménagements sont autorisés. Une simple fiche type de recommandations est jointe aux autorisations délivrées dans cette zone pour information.
  - **Dans les « zones basses » (zones identifiées en bleu)** : dans les espaces significativement urbanisés (villages, agglomérations), les constructions nouvelles pourront être autorisées à condition que soit prévu un niveau de refuge et qu'aucun sous sol ne soit autorisé. Dans les espaces peu urbanisés ou pas urbanisé (projet gagnant sur un espace naturel, situé dans un lieu dit ou hameaux), les constructions nouvelles sont interdites. L'évolution de l'existant est autorisée à condition que les constructions disposent d'un niveau refuge et qu'aucun sous-sol ne soit réalisé.
  - **Dans les « zones basses -1m » (zones identifiées en bleu marine)** : dans tous les secteurs, les constructions nouvelles sont interdites, seuls dans les espaces urbanisés, les extensions de l'existant sont autorisées à la condition que soit prévu un niveau refuge et qu'aucun sous-sol ne soit réalisé. Dans les espaces non urbanisés, les extensions de l'urbanisation pourront être autorisées sans augmentation d'emprise au sol, dans les autres cas, elles sont interdites.
  - **Dans les zones « bande de 100m »** derrière les ouvrages de protection. Le règlement devra interdire toutes constructions dans cette zone

**SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE UT 3 : ACCES ET VOIRIE**

**3.1. - Accès :** Un terrain pour être constructible doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ou bien le pétitionnaire doit produire une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales ou à la réalisation d'aménagement particuliers, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

**3.2. - Desserte en voirie :** La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

**ARTICLE UT 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**4.1. - Alimentation en eau potable :** Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

**4.2. - Assainissement :**

**4.2.1. - Eaux usées :** Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée au réseau d'assainissement collectif. Le raccordement est obligatoire. Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

**4.2.2. - Eaux pluviales :** Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales, ni augmenter les ruissellements et nuisances par rapport à la situation existante à la date de dépôt du projet.

Si le réseau existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés sauf si un dispositif de collecte et de stockage adapté, ne compromettant pas la sécurité et la salubrité publique, est installé en vue d'un usage privatif.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux et pour en limiter les débits.

Pour les mesures de rétention évoquées ci-dessus, il sera préféré des méthodes alternatives (*noues, tranchées drainantes, puits d'infiltration, ...*) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

**4.3. - Autres réseaux :** Les réseaux d'électricité et de téléphone, liés au projet de construction, ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire, sauf impossibilité technique ou économique justifiée.

**ARTICLE UT 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

*Article non réglementé.*

**ARTICLE UT 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISE PUBLIQUES**

A défaut d'indications graphiques ou d'orientations d'aménagement spécifiques, les constructions s'implanteront en **retrait de 5 m minimum**, à compter de l'alignement.

**ARTICLE UT 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE**

A défaut d'indications graphiques ou d'orientations d'aménagement spécifiques, lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, 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 demi-hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit ( $L > H/2$ ) sans toutefois être inférieure à 3 m.

**ARTICLE UT 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

A défaut d'indications graphiques ou d'orientations d'aménagement spécifiques, à moins que les bâtiments ne soient jointifs, la distance entre les façades de tous bâtiments ne devra jamais être inférieure à **4 m**.

**ARTICLE UT 9 : EMPRISE AU SOL**

- L'emprise au sol cumulée des constructions ne devra pas excéder **20%** de la superficie du terrain d'assiette de la construction.

**ARTICLE UT 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

**10.1 - Définition** : La hauteur des constructions est mesurée en façade à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au point le plus haut de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

**10.2 - Hauteur maximale** : La hauteur des constructions ne devra pas excéder **7 m** ;

**ARTICLE UT 11 : ASPECT EXTERIEUR**

**Rappel** : Art. R. 111-21 du Code de l'urbanisme (D. n° 2007-18 du 5 janvier 2007) : "Le projet 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."

- **11.1 - Généralités** : Les constructions devront être adaptées au terrain, de manière générale. Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :
  - la qualité de l'architecture et la simplicité et les proportions de leurs volumes,
  - la qualité des matériaux,
  - l'harmonie des couleurs,

- leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

- **11.3 - Clôtures** : Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec celles-ci. L'usage du béton est interdit. Dans un environnement peu bâti, les clôtures seront végétales, composées par des essences locales, de type bocager.

#### ARTICLE UT 12 : STATIONNEMENT

- **12.1 - Généralités** :

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

#### ARTICLE UT 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- **13.1 - Plantations** : Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible. Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre à haute tige pour quatre places de stationnement.

- **13.2- Espaces libres** : Les espaces libres de toute construction ou de stationnement devront être aménagés en espaces paysagers. Ils représenteront **40 % au moins** de la surface du terrain d'assiette de la construction ;

- **13.3** - Lorsqu'un dispositif de collecte des eaux pluviales est rendu nécessaire par la superficie des terrains à aménager (*bassins tampons*) celui-ci ne devra pas constituer l'unique espace vert du secteur même s'il peut contribuer à l'aménagement paysager .

### SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE UT 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

Le COS est fixé à **0,15**.

## CHAPITRE 7 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Um

### CARACTERISTIQUES GENERALES

La zone Um est une zone spécifique ayant vocation à accueillir les parcs résidentiels de loisirs.

L'urbanisation de la zone se réalise conformément aux orientations éventuelles du projet d'aménagement et de développement durable ainsi qu'aux dispositions réglementaires afférentes.

Les constructions en pierre ou en terre sont, a priori, des éléments constitutifs du patrimoine communal et à ce titre le permis de démolir sera exigé au titre des dispositions du 7° de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux au titre de l'article R.421-23 h) du code de l'urbanisme.

Le respect des articles 7 et 8 des dispositions générales concernant le risque d'inondation et celui de submersion marine doivent être pris en compte pour chaque réalisation.

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE Um 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

**1.1 : Rappel** : Dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, tout défrichement est interdit et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable.

**1.2 : Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Um 2 ;**

#### ARTICLE Um 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les parcs résidentiels de loisirs au sens de l'article R .444-3 alinéa b) du code de l'urbanisme, permettant d'accueillir des habitations légères de loisirs au sens de l'article R. 444-2 du même code (*constructions à usage non professionnel, démontables ou transportables, destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière et dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de manière permanente*) ;
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
- Les aires de stationnement ouvertes au public ;
- Les exhaussements et affouillements indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;
- Les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (*bassin d'orage, assainissement, eau potable, électricité, gaz, télécommunications, ...*) pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère ;

- Prise en compte du risque de submersion marine (carte figurant en annexe du PLU non opposable et provisoire, susceptible d'être modifiée par des mesures d'altimétrie) :
- **Dans les « zones basse+1m » (zones identifiées en vert)** : toutes constructions et aménagements sont autorisés. Une simple fiche type de recommandations est jointe aux autorisations délivrées dans cette zone pour information.
- **Dans les « zones basses » (zones identifiées en bleu)** : dans les espaces significativement urbanisés (villages, agglomérations), les constructions nouvelles pourront être autorisées à condition que soit prévu un niveau de refuge et qu'aucun sous sol ne soit autorisé. Dans les espaces peu urbanisés ou pas urbanisé (projet gagnant sur un espace naturel, situé dans un lieu dit ou hameaux), les constructions nouvelles sont interdites. L'évolution de l'existant est autorisée à condition que les constructions disposent d'un niveau refuge et qu'aucun sous-sol ne soit réalisé.
- **Dans les « zones basses -1m » (zones identifiées en bleu marine)** : dans tous les secteurs, les constructions nouvelles sont interdites, seuls dans les espaces urbanisés, les extensions de l'existant sont autorisées à la condition que soit prévu un niveau refuge et qu'aucun sous-sol ne soit réalisé. Dans les espaces non urbanisés, les extensions de l'urbanisation pourront être autorisées sans augmentation d'emprise au sol, dans les autres cas, elles sont interdites.
- **Dans les zones « bande de 100m »** derrière les ouvrages de protection. Le règlement devra interdire toutes constructions dans cette zone

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE Um 3 : ACCES ET VOIRIE

- Cf. Les orientations d'aménagement afférentes

### ARTICLE Um 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

**4.1. - Alimentation en eau potable** : Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

#### **4.2. - Assainissement :**

**4.2.1. - Eaux usées** : Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée au réseau d'assainissement collectif. Le raccordement est obligatoire. Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

**4.2.2. - Eaux pluviales** : Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales, ni augmenter les ruissellements et nuisances par rapport à la situation existante à la date de dépôt du projet.

Si le réseau existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés sauf si un dispositif de collecte et de stockage adapté, ne compromettant pas la sécurité et la salubrité publique, est installé en vue d'un usage privatif.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux et pour en limiter les débits.

Pour les mesures de rétention évoquées ci-dessus, il sera préféré des méthodes alternatives (*noues, tranchées drainantes, puits d'infiltration, ...*) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

**4.3. - Autres réseaux** : Les réseaux d'électricité et de téléphone, liés au projet de construction, ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire, sauf impossibilité technique ou économique justifiée.

#### ARTICLE Um 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Cf. Les orientations d'aménagement afférentes.

#### ARTICLE Um 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISE PUBLIQUES

**A défaut d'indications graphiques ou d'orientations d'aménagement spécifiques**, les constructions s'implanteront en **retrait de 5 m minimum**, à compter de l'alignement.

#### ARTICLE Um 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

**A défaut d'indications graphiques ou d'orientations d'aménagement spécifiques**, les constructions s'implanteront à une distance d'au moins 3 m de la limite séparative.

#### ARTICLE Um 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

**A défaut d'indications graphiques ou d'orientations d'aménagement spécifiques**, à moins que les bâtiments ne soient jointifs, la distance entre les façades de tous bâtiments ne devra jamais être inférieure à **4 m**.

#### ARTICLE Um 9 : EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol cumulée des constructions ne devra pas excéder **20%** de la superficie du terrain d'assiette de la construction.

#### ARTICLE Um 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

**10.1 - Définition** : La hauteur des constructions est mesurée en façade à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au point le plus haut de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

**10.2 - Hauteur maximale** : La hauteur des constructions ne devra pas excéder **4 m** ;

#### ARTICLE Um 11 : ASPECT EXTERIEUR

- **11.1 - Généralités** : Les constructions devront être adaptées au terrain, de manière générale. Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :
  - la qualité de l'architecture et la simplicité et les proportions de leurs volumes,
  - la qualité des matériaux,
  - l'harmonie des couleurs,
  - leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.
- **11.2 - Clôtures** : Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'environnement afin de s'harmoniser avec celui-ci. L'usage du béton est interdit. Les clôtures seront végétales, composées par des essences locales, de type bocager.

#### ARTICLE Um 12 : STATIONNEMENT

- **Généralités** : Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de circulation, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

#### ARTICLE Um 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- **13.1 - Plantations** : Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible. Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter. Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre à haute tige pour quatre places de stationnement.
- **13.2- Espaces libres** : Les espaces libres de toute construction ou de stationnement devront être aménagés en espaces paysagers. Ils représenteront **40 % au moins** de la surface du terrain d'assiette de la construction;
- **13.3** - Lorsqu'un dispositif de collecte des eaux pluviales est rendu nécessaire par la superficie des terrains à aménager (*bassins tampons*) celui-ci ne devra pas constituer l'unique espace vert du secteur même s'il peut contribuer à l'aménagement paysager .

### SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE Um 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

Le COS est fixé à **0,15**.



**CHAPITRE 8 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UZ****CARACTERISTIQUES GENERALES :**

La zone UZ correspond à la zone d'activités à vocation commerciales, artisanales, industrielles et de services.

L'urbanisation de la zone se réalise conformément aux éventuelles orientations d'aménagement, ainsi qu'aux présentes dispositions réglementaires afférentes, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable et les orientations du SCOT du Pays du Cotentin.

Les constructions en pierre ou en terre sont, a priori, des éléments constitutifs du patrimoine communal et à ce titre le permis de démolir sera exigé au titre des dispositions du 7° de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux au titre de l'article R.421-23 h) du code de l'urbanisme.

Le respect des articles 7 et 8 des dispositions générales concernant le risque d'inondation et celui de submersion marine doivent être pris en compte pour chaque réalisation.

**SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****ARTICLE UZ 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES :**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles qui sont visées à l'article UZ 2, et notamment :

- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article **UZ2**.
- Le stationnement des caravanes et l'implantation d'habitations légères de loisirs non destinées à la vente.
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

**ARTICLE UZ 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

- **Les constructions à usage :**
  - . d'artisanat, de commerce et d'industrie ;
  - . d'hébergement hôtelier ;
  - . de bureaux et de services ;
  - . d'entrepôts ;
  - . de stationnement ;
  - . les bâtiments techniques nécessaires à la gestion des activités.
- Les lotissements à usage artisanal, industriel ou commercial respectant **les orientations du SCOT du Pays du Cotentin**.

- .
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les constructions à usage d'habitation sous réserves cumulativement d'être destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements implantés dans la zone et d'être intégrées, de préférence, au bâtiment à usage professionnel.
- Les installations et travaux divers, liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone.
- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels seuls les articles 6 et 7 s'appliquent ;
- Les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas.

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UZ 3 : ACCES ET VOIRIE

**3.1. - Accès** : Un terrain pour être constructible doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ou bien le pétitionnaire doit produire une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales ou à la réalisation d'aménagement particulier, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

**3.2. - Desserte en voirie** : La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

### ARTICLE UZ 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

**4.1. - Alimentation en eau potable** : Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

#### 4.2. - Assainissement :

**4.2.1. - Eaux usées** : Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée au réseau d'assainissement collectif. Le raccordement est obligatoire. Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

**4.2.2. - Eaux pluviales** : Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales, ni augmenter les ruissellements et nuisances par rapport à la situation existante à la date de dépôt du projet.

Si le réseau existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés sauf si un dispositif de collecte et de stockage adapté, ne compromettant pas la sécurité et la salubrité publique, est installé en vue d'un usage privatif.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux et pour en limiter les débits.

Pour les mesures de rétention évoquées ci-dessus, il sera préféré des méthodes alternatives (*noues, tranchées drainantes, puits d'infiltration, ...*) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

**4.3. - Autres réseaux** : Les réseaux d'électricité et de téléphone, liés au projet de construction, ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire, sauf impossibilité technique ou économique justifiée.

#### ARTICLE UZ 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

*Article non réglementé.*

#### ARTICLE UZ 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

**6.1** - A défaut d'indications portées sur les documents graphiques ou d'alignement de droit ou de fait, les constructions seront implantées :

- ↳ en retrait de **12 m** au moins de l'alignement des voies départementales ;
- ↳ en retrait de **6 m** au moins de l'alignement des autres voies ;

**6.3** - Cependant peuvent être implantés, dans la marge de reculement, des bâtiments techniques de faible emprise, inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>, tels que : poste transformateur, local d'accueil ...

#### ARTICLE UZ 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

**7.1** - Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative (*sous réserve de la réalisation de murs coupe-feu appropriés, lorsqu'elle est mitoyenne à une autre construction*), 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 **5 m**.

**7.2** - Nonobstant les règles ci-dessus prescrites, toute implantation doit être réalisée sans préjudice des dispositions spéciales liées à la sécurité et à la réglementation des établissements classés pour la protection de l'environnement.

En limite avec les champs voisins, une haie d'arbustes sera implantée pour conserver l'aspect bocager du paysage.

#### ARTICLE UZ 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

A moins que les bâtiments ne soient jointifs, la distance entre les façades de tous bâtiments ne devra jamais être inférieure à **5 m**.

#### ARTICLE UZ 9 : EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder **70 %** de la superficie du terrain.

#### ARTICLE UZ 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

**10.1 - Définition** : La hauteur des constructions est mesurée en façade à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au point le plus haut de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

**10.2 - Hauteur maximale** : La hauteur des constructions ne devra pas excéder **12 m**, à l'exception des ouvrages techniques, ne dépassant pas **5%** de l'emprise de la construction (*cheminées, silos, citernes, etc.*).

## ARTICLE UZ 11 : ASPECT EXTERIEUR

*Rappel : L'article R.111.21 du code de l'urbanisme est d'ordre public.*

### 11.1 - Aspect des bâtiments

La trop grande simplicité des formes de bâtiments, engendrée par les structures à grande portée, doit être compensée par un ou des volumes en extension du bâti principal. Ces volumes secondaires doivent être conçus comme des éléments signalétiques du reste du bâtiment, ils doivent être traités dans le sens d'une qualité et d'une intégration paysagère maximale. Les matériaux de ces volumes secondaires peuvent être plus nobles que pour le reste de la construction.

- Des bandeaux peuvent être réalisés sur toute la périphérie du bâtiment pour en assurer l'unité.
- Les façades pourront être réalisées de préférence en bardage bois à pose verticale de manière à contre balancer l'effet de masse horizontale produit par les volumétries importante des bâtiments projetés.
- Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents, tels que briques creuses, parpaings ou carreaux de plâtre doivent être recouverts d'un enduit de ton neutre.
- Les bardages verticaux en matériaux identiques à ceux de la couverture peuvent être autorisés.
- Les teintes des bâtiments doivent favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le paysage (*peinture mat ; couleurs sombres : gris, vert foncé, ...*).

**11.2 - Clôtures** : Les clôtures doivent être doublées de haies vives d'essences locales régulièrement entretenues éventuellement doublées d'un grillage (interdiction notamment des essences de type tuyas et lauriers palmes). Ce grillage ou treillis pourra être supprimé chaque fois que les difficultés de gardiennage et de surveillance sont résolues, de manière à ce que la bonne tenue des installations communes et des espaces verts soit assurée.

Les clôtures doivent être implantées sur la limite séparative des lots. Par rapport aux limites donnant sur les voies, les clôtures doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation, notamment à proximité des carrefours et des accès aux établissements (implantation en retrait). Les haies vives pourront être discontinues si l'espace vert bordant est suffisamment large pour qu'il y soit implanté des massifs d'arbustes restituant le caractère bocager.

**11.3 - Stockages** : Les stockages devront, sauf impossibilité technique justifiée, être dissimulés ou intégrés de manière à être le moins visible possible.

**11.4 - Antennes et pylônes** : Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques, doivent être placées de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics. La localisation des pylônes doit être étudiée de manière à ce que ceux-ci s'insèrent le mieux possible dans le paysage.

## ARTICLE UZ 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

**ARTICLE UZ 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS****Obligation de planter :**

- Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible. Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.
- Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre à haute tige pour quatre places de stationnement. Elles seront entourées de haies ou de plantes arbustives.
- Des écrans boisés seront aménagés autour des aires de stationnement.
- Quelle que soit leur surface, les délaissés des aires de stationnement devront être plantés
- Il est demandé dans tout projet de veiller à créer des lignes d'arbres ou haies de manière à limiter les effets des vents dominants.
- Il doit être aménagé des espaces verts **d'au moins 20 %** de la superficie totale de la parcelle ; ils pourront de préférence être aménagés dans les marges de recul en bordure de voie. Dans le cas d'un lotissement, cette règle s'appliquera sur la superficie totale du lotissement.
- Des rideaux d'arbres ou des haies doivent masquer les stockages extérieurs.
- Les espaces libres, doivent être plantés et traités en espaces verts.
- Pour des raisons d'esthétique, il peut être exigé de doubler les clôtures, en limite de zone, par des arbres ou des haies.
- En limite avec les champs voisins, une haie d'arbustes sera implantée pour conserver l'aspect bocager du paysage.
- Les talus situés en limite séparative seront conservés.

**Proximité de la station d'épuration :** La proximité de la station d'épuration doit être intégrée dans la réflexion sur l'aménagement de la zone d'activités de la Bergerie, en créant un écran paysager.

**SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE UZ 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)**

Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des dispositions des articles précédents.

## **TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE**

**CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1 AU****CARACTERISTIQUES GENERALES :**

La zone 1 AU est une zone naturelle où les équipements en périphérie ont une capacité suffisante pour desservir les futures constructions. L'extension de l'agglomération y est donc prévue à court terme, sous forme d'ensembles immobiliers nouveaux ainsi que la réalisation des équipements publics et privés correspondants.

Les constructions et les opérations admises doivent respecter les dispositions du présent règlement ainsi que les orientations d'aménagement afférentes, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Il convient d'y éviter les constructions anarchiques et d'y encourager la création d'opérations d'ensemble permettant un développement rationnel, cohérent et harmonieux de l'urbanisation.

Si l'urbanisation de la zone s'effectue par une succession d'opérations, chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés.

L'urbanisation de toute ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant.

Lorsque ces conditions sont remplies, les projets admis dans les zones doivent être conformes au présent règlement et compatibles avec les orientations d'aménagement afférentes. Pour certaines zones, les règles de constructions applicables sont celles des zones urbaines affectées du même indice (ex : 1 AUB = UB ; 1 AUm = Um ; 1 AUZ = UZ ; ... ), sauf règles particulières prévues par les orientations d'aménagement spécifiques, le zonage ou le présent règlement.

En sont exclues toutes occupations et utilisations du sol qui en compromettraient l'urbanisation ultérieure.

Les constructions en pierre ou en terre sont, a priori, des éléments constitutifs du patrimoine communal et à ce titre le permis de démolir sera exigé au titre des dispositions du 7° de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux au titre de l'article R.421-23 h) du code de l'urbanisme.

Le respect des articles 7 et 8 des dispositions générales concernant le risque d'inondation et celui de submersion marine doivent être pris en compte pour chaque réalisation.

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE 1 AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

- Les occupations et utilisations du sol interdites dans la zone U correspondante, ainsi que celles qui ne sont pas expressément prévues à l'article 1 AU 2 suivant.

### ARTICLE 1 AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels seuls les articles 6 et 7 s'appliquent ;
- Les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas.
- Les constructions, sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, à condition, d'une part, qu'elles se réalisent dans le respect du règlement applicable à la zone et soient compatibles avec les orientations d'aménagement propres à chaque zone, définies dans le document « Orientations d'Aménagement », et à condition, d'autre part, que chacune des opérations envisagées ne remette pas en cause l'aménagement global de la zone.
- Pour les zones dont la superficie est inférieure à un hectare, l'urbanisation de la zone se doit concevoir en une seule opération (*la réalisation pouvant être admise en plusieurs tranches*).
- L'aménagement, la réfection, le changement de destination et l'extension mesurée des bâtiments existants ainsi que l'édification d'annexes, sous réserve de respecter l'aspect général préexistant.
- Les constructions individuelles sont admises sur les terrains inclus dans le périmètre d'une opération d'ensemble et dont les travaux d'aménagement ont été réalisés.
- Les constructions ou aménagements ayant fait l'objet d'une inscription en emplacement réservé.
- Dans les secteurs identifiés sur le document graphique du PLU, au titre de l'article L.123-1-5 16° du code de l'urbanisme, comme « secteurs de mixité sociale », un pourcentage minimum de **20 %** du nombre total de logements à réaliser dans le cadre d'un programme de construction ou d'aménagement (lotissement, AFU...), doit être affecté à des logements à vocation sociale. Il s'agit **de logements sociaux ou à usage locatif financés par des prêts aidés ou en accession aidée**.

Ce pourcentage de **20%** s'applique sur les programmes de construction ou d'aménagement à destination d'habitat pour les opérations de 5 logements et plus.

- Prise en compte du risque de submersion marine (carte figurant en annexe du PLU non opposable et provisoire, susceptible d'être modifiée par des mesures d'altimétrie) :
  - **Dans les « zones basse+1m » (zones identifiées en vert)** : toutes constructions et aménagements sont autorisés. Une simple fiche type de recommandations est jointe aux autorisations délivrées dans cette zone pour information.
  - **Dans les « zones basses » (zones identifiées en bleu)** : dans les espaces significativement urbanisés (villages, agglomérations), les constructions nouvelles pourront être autorisées à condition que soit prévu un niveau de refuge et qu'aucun sous sol ne soit autorisé. Dans les



espaces peu urbanisés ou pas urbanisé (projet gagnant sur un espace naturel, situé dans un lieu dit ou hameaux), les constructions nouvelles sont interdites. L'évolution de l'existant est autorisée à condition que les constructions disposent d'un niveau refuge et qu'aucun sous-sol ne soit réalisé.

- **Dans les « zones basses -1m » (zones identifiées en bleu marine) :** dans tous les secteurs, les constructions nouvelles sont interdites, seuls dans les espaces urbanisés, les extensions de l'existant sont autorisées à la condition que soit prévu un niveau refuge et qu'aucun sous-sol ne soit réalisé. Dans les espaces non urbanisés, les extensions de l'urbanisation pourront être autorisées sans augmentation d'emprise au sol, dans les autres cas, elles sont interdites.
- **Dans les zones « bande de 100m »** derrière les ouvrages de protection. Le règlement devra interdire toutes constructions dans cette zone

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

**A défaut d'indice de la zone 1AU, les règles applicables sont les suivantes :**

### ARTICLE 1AU 3 : ACCES ET VOIRIE

**3.1. - Accès** : Un terrain pour être constructible doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ou bien le pétitionnaire doit produire une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales ou à la réalisation d'aménagement particuliers, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

**3.2. - Desserte en voirie** : La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

### ARTICLE 1AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

**4.1. - Alimentation en eau potable** : Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

#### **4.2. - Assainissement :**

**4.2.1. - Eaux usées** : Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée à un dispositif d'assainissement conforme aux règles sanitaires en vigueur.

Le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire. Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

**4.2.2. - Eaux pluviales** : Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, de préférence par infiltration dans le

sol ou par récupération. La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigé du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

Les mesures de rétention devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (*noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration ...*) à l'utilisation systématique de bassins de rétention. La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à limiter l'impact depuis les espaces publics.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux et pour en limiter les débits.

En aucun cas, les eaux pluviales ne pourront se raccorder au réseau public d'assainissement d'eaux usées.

**4.3. - Autres réseaux :** Les réseaux d'électricité et de téléphone, liés au projet de construction, ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire, sauf impossibilité technique ou économique justifiée.

#### **ARTICLE 1AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

*Cf. Les orientations d'aménagement afférentes.*

#### **ARTICLE 1AU 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISE PUBLIQUES**

- Application des dispositions de l'article correspondant, de la zone U affectée du même indice ainsi que des orientations d'aménagement spécifiques éventuelles.

#### **ARTICLE 1AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE**

- Application des dispositions de l'article correspondant, de la zone U affectée du même indice ainsi que des orientations d'aménagement spécifiques éventuelles.

#### **ARTICLE 1AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE**

Les règles applicables sont celles de la zone U affectée du même indice ainsi que les orientations d'aménagement spécifiques, le zonage et/ou les présentes dispositions réglementaires.

#### **ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL**

*Article non réglementé.*

#### **ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

- Application des dispositions de l'article correspondant, de la zone U affectée du même indice ainsi que des orientations d'aménagement spécifiques éventuelles.

**ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTERIEUR**

- Application des dispositions de l'article correspondant, de la zone U affectée du même indice ainsi que des orientations d'aménagement spécifiques éventuelles.

**ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT**

- Application des dispositions de l'article correspondant, de la zone U affectée du même indice ainsi que des orientations d'aménagement spécifiques éventuelles.

**ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Application des dispositions de l'article correspondant, de la zone U affectée du même indice ainsi que des orientations d'aménagement spécifiques éventuelles.

**SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE 1AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)**

- Application des dispositions de l'article correspondant, de la zone U affectée du même indice ainsi que des orientations d'aménagement spécifiques éventuelles.

### CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AUP

#### **CARACTERISTIQUES GENERALES**

La zone 1AUP est une zone d'urbanisation future à vocation d'activités maritimes et portuaires, regroupant les équipements, les constructions, les établissements artisanaux ou les dépôts et stockages liés et nécessaires à ces activités.

Les constructions et les opérations admises doivent être conformes aux dispositions du présent règlement, respecter les orientations d'aménagement spécifiques de ce secteur et les objectifs affichés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Il convient d'y éviter les constructions anarchiques et d'y encourager un développement d'ensemble, rationnel, cohérent et harmonieux.

Si l'urbanisation de la zone s'effectue par une succession d'opérations, chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés.

L'urbanisation de toute ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant correspondant aux conditions particulières prévues par le présent règlement.

Le respect des articles 7 et 8 des dispositions générales concernant le risque d'inondation et celui de submersion marine doivent être pris en compte pour chaque réalisation.

**SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****ARTICLE 1AUP 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES :**

- Sont interdites les occupations et utilisations du sol non liées et nécessaires aux activités maritimes, nautiques, portuaires.
- Tout type d'installation classée pour la protection de l'environnement.
- De manière générale, toutes les occupations et utilisations du sol non visées à l'article 1 **1AUP 2**.

**ARTICLE 1AUP 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

**Sous réserve d'une bonne intégration dans le site, d'une intégration paysagère et d'une prise en compte l'environnement existant, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- **Les constructions, installations et équipements liés et nécessaires aux activités maritimes et portuaires.**
- **Les entrepôts liés et nécessaires aux activités autorisées dans la zone ;**
- **Les dépôts et stockages de matériels et de carburant liés aux activités autorisées dans la zone, sous réserve d'une parfaite intégration aux sites et à l'environnement ;**
- **Les aires de stationnement, de stockage et d'entretien des bateaux ;**
- **Les constructions à usage d'habitation sous réserve d'être destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements implantés dans la zone et d'être intégrées au bâtiment à usage professionnel.**
- **Les travaux et installations nécessaires à la réalisation d'un bassin à flot, sous réserve de tenir compte de l'impact sur l'environnement.**
- **Les constructions et installations liées et nécessaires à la collecte et au traitement des déchets** issus des activités autorisées dans la zone.
- **Les exhaussements et affouillements indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone,**
- **Les constructions, installations et équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** pour lesquels seuls les articles 6 et 7 s'appliquent,
- **La reconstruction de bâtiments, détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 5 à 14, sous réserves de respecter au moins les emprises et volumes initiaux. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement.**
- **Les travaux nécessaires aux dragages d'entretien.**

**SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE 1AUP 3 : ACCES ET VOIRIE**

**3.1. - Accès** : Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le pétitionnaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

**3.2. - Desserte en voirie** : La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Lorsque les voies nouvelles se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour. Une place de retournement d'un diamètre supérieur ou égal à 18 m, est conseillée dans tous les cas, elle est imposée lorsque la longueur de la voie en impasse, excède 25 m. Ces places pourront néanmoins être plantées en leur centre.

**ARTICLE 1AUP 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**4.1. - Alimentation en eau potable** : Toute construction ou une installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

**4.2. - Assainissement** :

**4.2.1. - Eaux usées** : Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée au réseau public d'assainissement.

Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

Les déchets solides ou liquides de la production artisanale ou industrielle devront faire l'objet de traitements appropriés afin de leur ôter tout caractère de danger ou d'insalubrité et être ensuite évacués par les soins et sous la responsabilité du producteur. Ils ne devront en aucun cas être évacués avec les ordures ménagères.

**4.2.2. - Eaux pluviales** : Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigé du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

- Si le réseau existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés sauf si un dispositif de collecte et de stockage adapté, ne compromettant pas la sécurité et la salubrité publique, est installé en vue d'un usage privatif.

- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux et pour en limiter les débits : Les aménagements doivent être réalisés de telle sorte qu'ils favorisent une gestion à la parcelle des eaux pluviales par infiltration, et limitent l'imperméabilisation des sols. Les ouvrages de collecte et de rétention devront donc être conçus, de préférence selon des méthodes alternatives (*noues, tranchées et chaussées réservoirs ou drainantes, puits d'infiltration ...*) . Les bassins de rétention devront être accessibles (pentes douces) et participer à la qualité des espaces publics.

- Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée de procéder par infiltration, le rejet des eaux pluviales se fera par réseau enterré vers la canalisation publique de collecte.

En aucun cas, les eaux pluviales ne pourront se raccorder au réseau public d'assainissement d'eaux usées.

**4.3. - Autres réseaux** : Les réseaux divers et branchements devront être enterrés ou intégrés au bâti.

Tous travaux réalisés sur les réseaux électriques et de télécommunications feront l'objet d'une concertation entre la collectivité et les services concernés.

#### ARTICLE 1AUP 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

*Article non réglementé.*

#### ARTICLE 1AUP 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISE PUBLIQUES

**6.1** - Les constructions doivent respecter les alignements ou les marges de reculement éventuellement indiqués sur les documents graphiques.

**6.2** - A défaut d'indications portées sur les documents graphiques, les constructions seront implantées à l'alignement ou limite d'emprise des voies, publiques ou privées, existantes ou à créer, ou bien en retrait d'au moins 1 m.

#### ARTICLE 1AUP 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

Les constructions s'implanteront en limite ou en retrait d'au moins 1 m.

#### ARTICLE 1AUP 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Les constructions non contiguës s'implanteront en retrait d'au moins 5 m les unes par rapport aux autres.

#### ARTICLE 1AUP 9 : EMPRISE AU SOL

*Article non réglementé.*

#### ARTICLE 1AUP 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions ou ouvrages pouvant être autorisés au titre du présent chapitre ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- La hauteur maximale (au point le plus haut) des bâtiments ne pourra excéder **7 mètres** à compter du niveau du sol.

#### ARTICLE 1AUP 11 : ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES -

- **11.1 - Aspect des bâtiments**

Les constructions présenteront une simplicité de volume, une unité de structures et de matériaux allant dans le sens d'une bonne économie générale et d'une bonne intégration dans le paysage.

Les façades doivent présenter une unité architecturale sur toutes les faces des bâtiments.

Les bâtiments seront constitués ou recouverts de bardage bois à pose verticale.

Les teintes des bâtiments doivent favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le paysage conformément aux teintes RAL ci-après :

- BRUN : RAL 8014 Brun Sépia

- VERT : RAL 6011 Vert Reseda  
: RAL 6013 Vert Ajonc  
: RAL 6005 Vert Sapin

- GRIS : RAL 7035 Gris Etain  
: RAL 7042 Gris Trafic A  
: RAL 7015 Gris Fumé  
: RAL 7032 Gris Silex  
: RAL 7022 Gris Graphite  
: RAL 9005 Noir

- **11.2 - Enseignes**

Les enseignes doivent être conçues dans l'esprit de l'architecture du bâtiment. L'emplacement des enseignes situées sur la construction est déterminé de manière à ne pas dépasser le gabarit des façades des constructions. Les enseignes lumineuses ne devront pas être en saillie du bâtiment, et leur emprise sur la façade ne devra pas excéder 30% de l'emprise de celle-ci.

- **11.3 - Toitures :**

Les toitures seront à deux pans égaux, appuyés sur le même faîtage, avec un minimum de 35°.

Les toitures terrasses sont interdites.

Les acrotères sont interdits.

- **11.4 - Clôtures**

Les clôtures doivent être constituées de haies vives d'essences locales régulièrement entretenues éventuellement doublées d'un grillage. Ce grillage ou treillis pourra être supprimé chaque fois que les difficultés de gardiennage et de surveillance sont résolues, de manière à ce que la bonne tenue des installations communes et des espaces verts soit assurée.

Les clôtures doivent être implantées sur la limite séparative des lots.

Elles doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation, notamment à proximité des carrefours et des accès aux établissements. Les haies vives pourront être discontinues si l'espace vert bordant est suffisamment large pour qu'il y soit implanté des massifs d'arbustes restituant le caractère bocager.



- **11.5 - Antennes et pylônes**

Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques, doivent être placées de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact. La localisation des pylônes doit être étudiée de manière à ce que ceux-ci s'insèrent le mieux possible dans le paysage.

**ARTICLE 1AUP 12 : STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

**ARTICLE 1AUP 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible. Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.
- Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant des entités d'intérêt patrimonial, culturel, historique ou écologique tels que les haies bocagères, arbres, bois et plantations en parcs urbains, repérés par une trame spécifique au document graphique, au titre de l'article L.123-1 5 7<sup>ème</sup> alinéa du Code de l'urbanisme, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble de l'élément d'intérêt concerné. Ces occupations et utilisations du sol citées précédemment doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.
- Pour toutes plantations nouvelles, les essences choisies devront être locales ou maritimes.

**SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE 1AUP 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)**

- *Article non réglementé.*

## CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2 AU

### **CARACTERISTIQUES GENERALES :**

Les zones 2 AU sont des zones naturelles non équipées réservées à l'urbanisation future.

Elles sont momentanément inconstructibles. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU. Elles peuvent cependant être dotées d'indice, renvoyant à une affectation précise correspondant à celle de la zone urbaine de même indice.

En sont exclues toutes occupations et utilisations du sol qui en compromettraient l'urbanisation ultérieure.

Les constructions en pierre ou en terre sont, a priori, des éléments constitutifs du patrimoine communal et à ce titre le permis de démolir sera exigé au titre des dispositions du 7° de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux au titre de l'article R.421-23 h) du code de l'urbanisme.

Le respect des articles 7 et 8 des dispositions générales concernant le risque d'inondation et celui de submersion marine doivent être pris en compte pour chaque réalisation.

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### **ARTICLE 2 AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :**

- Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles existantes ou mentionnées à l'article 2 AU 2.

### **ARTICLE 2 AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

- Les constructions, installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (*bassin d'orage, assainissement, eau potable, électricité, gaz, télécommunications, ...*) dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère ;
- Les équipements d'infrastructure ayant vocation à desservir les futures constructions.
- L'aménagement, la réfection, le changement de destination et l'extension mesurée des bâtiments existants ainsi que l'édification d'annexes, sous réserve de respecter l'aspect général préexistant.
- Prise en compte du risque de submersion marine (carte figurant en annexe du PLU non opposable et provisoire, susceptible d'être modifiée par des mesures d'altimétrie) :
  - **Dans les « zones basse+1m » (zones identifiées en vert)** : toutes constructions et aménagements sont autorisés. Une simple fiche type de recommandations est jointe aux autorisations délivrées dans cette zone pour information.
  - **Dans les « zones basses » (zones identifiées en bleu)** : dans les espaces significativement urbanisés (villages, agglomérations), les constructions nouvelles pourront être autorisées à

condition que soit prévu un niveau de refuge et qu'aucun sous sol ne soit autorisé. Dans les espaces peu urbanisés ou pas urbanisé (projet gagnant sur un espace naturel, situé dans un lieu dit ou hameaux), les constructions nouvelles sont interdites. L'évolution de l'existant est autorisée à condition que les constructions disposent d'un niveau refuge et qu'aucun sous-sol ne soit réalisé.

- **Dans les « zones basses -1m » (zones identifiées en bleu marine) :** dans tous les secteurs, les constructions nouvelles sont interdites, seuls dans les espaces urbanisés, les extensions de l'existant sont autorisées à la condition que soit prévu un niveau refuge et qu'aucun sous-sol ne soit réalisé. Dans les espaces non urbanisés, les extensions de l'urbanisation pourront être autorisées sans augmentation d'emprise au sol, dans les autres cas, elles sont interdites.
- **Dans les zones « bande de 100m »** derrière les ouvrages de protection. Le règlement devra interdire toutes constructions dans cette zone

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 2 AU 3 à 2 AU 14

Ces articles ne sont pas réglementés.

## **TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

**CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A****CARACTERISTIQUES GENERALES**

La zone A est une zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Ne sont autorisées, dans cette zone, que les constructions, installations ou utilisations du sol nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le changement de destination des constructions dans ces zones n'est pas systématiquement admis, de même que les évolutions des constructions existantes. Ils peuvent être refusés dès lors qu'ils compromettent ou font peser des contraintes plus fortes sur l'exploitation agricole.

Les constructions en pierre ou en terre sont, a priori, des éléments constitutifs du patrimoine communal et à ce titre le permis de démolir sera exigé au titre des dispositions du 7° de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux au titre de l'article R.421-23 h) du code de l'urbanisme.

Le respect des articles 7 et 8 des dispositions générales concernant le risque d'inondation et celui de submersion marine doivent être pris en compte pour chaque réalisation.

**Rappel** : Article L. 146-4- 1 du code de l'urbanisme : *L'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.*

*(L. N°99-574 du 9 juillet 1999, art. 109) Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, les constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestières qui sont incompatibles avec la voisinage des zones habitées peuvent être autorisées, en dehors des espaces proches du rivage, avec l'accord du préfet après avis de la commission départementale des sites, perspectives et paysages. Cet accord est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages*

**SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- **Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article A2, dans tous les secteurs et** toutes installations, ouvrages, travaux, susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides et des cours d'eau notamment ceux ayant pour conséquence l'assèchement, le drainage, la mise en eau, l'imperméabilisation, les remblais à l'exception des interventions liées à la gestion, l'entretien ou la restauration de ces milieux dans le respect des procédures propres à la loi sur l'eau ou pour des installations et équipements liés aux réseaux de service public à titre exceptionnel.

**Article A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

**Sont admis, sous réserve d'être liées et nécessaires à l'exploitation agricole ou aux services publics ou d'intérêt collectif, les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages, de ne pas aggraver le risque d'inondation, de préserver les zones humides et les cours d'eau et que toutes dispositions soient prises pour une bonne intégration dans le site :**

**2.1 - Les constructions (*autres que les habitations*) et installations liées et nécessaires aux exploitations agricoles ou considérées comme le prolongement de l'activité d'exploitation agricole en tant qu'activités accessoires (Cf. n°2.4) ;**

**2.2 - La construction à usage d'habitation, dans la limite d'un seul logement complémentaire sur le site concerné et sous réserve que cette habitation** soit destinée au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au regard de la nature de l'activité agricole et de son importance, qu'elle soit implantée à une distance n'excédant pas 100 m à compter des bâtiments d'exploitations concernés.

**2.3 -** Sous réserve d'être liées et nécessaires à l'activité agricole, le changement de destination des constructions de caractère, en pierre ou en terre, représentatives du patrimoine bâti ancien, à condition de préserver le caractère architectural originel, dès lors que l'essentiel des murs porteurs existe dans une proportion équivalente à 3 sur 4, et que leur hauteur ne soit pas inférieure à 1,80 m.

Les bâtiments d'intérêt, recensés pour leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent changer de destination, dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole et que les caractéristiques originelles du bâtiment soient préservées.

**2.4 - Activité d'accueil touristique et de diversification:** Les activités d'accueil touristique et de diversification dès lors qu'elles sont l'accessoire de l'activité agricole principale, telles que les aires naturelles de camping à la ferme, le caravanage à la ferme, les gîtes ruraux, les locaux de vente directe des produits issus de l'activité, les locaux nécessaires aux activités de transformation de produits issus de l'activité, ...

**2.5 - Reconstruction :** La reconstruction sur le même terrain, et pour une surface de plancher équivalente lorsqu'il n'y a pas de changement d'usage, de constructions détruites par un sinistre, sous réserve de ne pas dépasser les emprises et volumes initiaux, sauf lorsque les besoins de l'exploitant agricole le nécessite.

**2.6 -** Les installations classées nouvelles liées à l'activité agricole ;

**2.7- Le changement de destination des bâtiments agricoles d'intérêt architectural ou patrimonial recensés sur les documents graphiques (R 123-8 du Code de l'Urbanisme) :** Le changement de destination des bâtiments agricoles d'intérêt architectural ou patrimonial, sans être lié et nécessaire à l'activité agricole dès lors :

- . qu'il n'y a plus manifestement et définitivement de bâtiment agricole en activité localisé à moins de 100 m du bâti concerné ;
- . que le bâti concerné ait une emprise au sol au minimum égale à 50 m<sup>2</sup> si le changement de destination vise à créer un habitat nouveau ;
- . que le changement de destination respecte les principales caractéristiques architecturales ou patrimoniales du bâtiment qui ont justifié son recensement ;
- . que le bâtiment comporte l'essentiel des murs porteurs ;
- . que cet aménagement soit réalisé dans le volume du bâtiment existant.

**2.8 -** Dans les espaces remarquables, les bergeries sont admises, à la condition que « leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques »

**2.9 - Modes particuliers d'occupation ou d'utilisation du sol :**

- Les constructions, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels seuls les articles 6 et 7 s'appliquent ;

- Les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère ;
- Les affouillements et exhaussements des sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sols autorisés dans la zone sous réserve de ne pas porter atteinte aux zones humides et cours d'eau;
- Les interventions liées à la gestion, l'entretien ou la restauration des zones humides et des cours d'eau dans le respect des procédures propres à la loi sur l'eau.
- Les chemins piétonniers et les objets de mobilier urbain destinés à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux.
- Les constructions, installations et équipements nécessaires aux réseaux de téléphonie mobile dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère ;
- Les constructions, installations et équipements nécessaires à l'exploitation du vent visant à la production d'énergie électrique (*aérogénérateur de type éolienne*), dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère ;
- La restauration des éléments du petit patrimoine (fontaine, four ...) afin qu'il retrouve leur état initial
- **En secteur As exclusivement** (carte figurant en annexe du PLU non opposable et provisoire, susceptible d'être modifiée par des mesures d'altimétrie) :
  - **Dans les « zones basse+1m » (zones identifiées en vert)** : toutes constructions et aménagements sont autorisés. Une simple fiche type de recommandations est jointe aux autorisations délivrées dans cette zone pour information.
  - **Dans les « zones basses » (zones identifiées en bleu)** : dans les espaces significativement urbanisés (villages, agglomérations), les constructions nouvelles pourront être autorisées à condition que soit prévu un niveau de refuge et qu'aucun sous sol ne soit autorisé. Dans les espaces peu urbanisés ou pas urbanisé (projet gagnant sur un espace naturel, situé dans un lieu dit ou hameaux), les constructions nouvelles sont interdites. L'évolution de l'existant est autorisée à condition que les constructions disposent d'un niveau refuge et qu'aucun sous-sol ne soit réalisé.
  - **Dans les « zones basses -1m » (zones identifiées en bleu marine)** : dans tous les secteurs, les constructions nouvelles sont interdites, seuls dans les espaces urbanisés, les extensions de l'existant sont autorisées à la condition que soit prévu un niveau refuge et qu'aucun sous-sol ne soit réalisé. Dans les espaces non urbanisés, les extensions de l'urbanisation pourront être autorisées sans augmentation d'emprise au sol, dans les autres cas, elles sont interdites.
  - **Dans les zones « bande de 100m »** derrière les ouvrages de protection. Le règlement devra interdire toutes constructions dans cette zone

**SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE**

**3.1. - Accès** : Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le pétitionnaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

**3.2. - Desserte en voirie** : La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie

**ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**4.1. - Alimentation en eau potable** : Toute construction ou une installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

**4.2. - Assainissement :**

**4.2.1. - Eaux usées** : Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée à un dispositif d'assainissement conforme aux règles sanitaires en vigueur.

Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

**4.2.2. - Eaux pluviales** : En aucun cas, les eaux pluviales ne devront être dirigées vers le réseau d'assainissement. Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Si le réseau existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés sauf si un dispositif de collecte et de stockage adapté, ne compromettant pas la sécurité et la salubrité publique, est installé en vue d'un usage privatif.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux et pour en limiter les débits.

**4.3. - Autres réseaux** : Les réseaux divers et branchements devront être enterrés ou intégrés au bâti.

Tous travaux réalisés sur les réseaux électriques et de télécommunications feront l'objet d'une concertation entre la collectivité et les services concernés.

**ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**



*Article non réglementé.*

#### **ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**6.1** - Si aucune indication n'est portée sur le plan, les constructions devront **respecter l'alignement dominant des constructions avoisinantes** afin de respecter une harmonie d'ensemble ou être implantées en **retrait de 10 m au moins** de l'alignement des voies.

**6.2** - Sous réserve de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation, pourront être autorisées, dans les marges de reculement envisagées ci-dessus, les extensions des bâtiments existants, à la date d'approbation du PLU, et nécessitées par des considérations fonctionnelles justifiées.

**6.3** - **Les constructions de service public ou d'intérêt collectif** s'implanteront à l'alignement ou limite d'emprise ou bien en retrait d'au moins 1 m.

#### **ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE**

**7.1** - Si la **construction** n'est pas implantée en limite séparative, elle doit observer un **retrait** au moins égal à **3 m**.

**7.1.1** - Toutefois, l'implantation en limite séparative pourra être refusée si elle entraîne l'arasement d'une haie de qualité.

**7.1.2** - Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées dans le prolongement des limites d'emprises existantes.

**7.2** - **Les constructions de service public ou d'intérêt collectif** s'implanteront en limite ou en retrait d'au moins 1 m.

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

*Article non réglementé.*

#### **ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL**

*Article non réglementé.*

#### **ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

**10.1 - Bâtiments d'habitations** : La hauteur du rez-de-chaussée ne pourra excéder 0,50 m par rapport à la cote moyenne du terrain naturel défini au milieu de l'emprise de la construction, avant tous travaux de remblais ou de déblais. Dans le cas de terrain en pente, une hauteur maximale de 0,80 m pourra être admise.

La hauteur en tout point d'un bâtiment, au niveau de **l'égout du toit**, ne devra pas excéder de **4,50 m** le niveau du terrain naturel avant travaux, à la verticale de ce point. Toutefois, la hauteur d'une construction principale (*hors volumes secondaires et annexes*), doit rester en harmonie avec celle des constructions principales voisines. La hauteur à l'égout du toit devra être comprise entre celles des immeubles voisins ou égale à l'une des hauteurs de ces immeubles.

**10.2 - Bâtiments techniques agricoles** : Les bâtiments ne devront pas excéder **12 m** au point le plus haut de la construction. Cette hauteur sera mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux, à la verticale de ce point.

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, murs - pignons, silos, etc.

**10.3** - La hauteur d'une construction principale, doit rester en harmonie avec celle des constructions principales voisines, traditionnelles.

## **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **11.2 - Bâtiments d'habitations :**

**11.2.1 - Volumétrie** : Les gabarits des constructions nouvelles devront s'inspirer des constructions traditionnelles de qualité, voisines.

**11.2.2 - Ouvertures et ouvrages en saillie** : Ils devront être intégrés à la construction, en harmonie avec celle-ci .

Ouvertures dans la toiture : leur proportion sera nettement verticale.  
Les souches de cheminées seront placées dans l'axe du faîtage.

**11.2.3 - Matériaux apparents et couleurs** :

Toitures : le matériau utilisé pourra avoir l'aspect de l'ardoise, ou bien tout autre matériau s'intégrant bien.

Façades et pignons : l'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

Les façades et pignons présenteront un caractère homogène et une unité d'aspect, chaque façade ayant une unité de matériaux. Les maçonneries apparentes si elles sont réalisées en enduit, seront de ton neutre en harmonie avec les constructions traditionnelles, à l'exclusion de toute couleur vive.

**11.3 - Bâtiments techniques agricoles** : Ils seront également de formes et de volume simples. Leur aspect, leurs matériaux et leurs couleurs seront en harmonie avec les constructions voisines de qualité.

**11.3.1 - Toiture** : Les couvertures en matériaux translucides de couleur, ainsi que celles en métal brillant non revêtus sont interdites. Le bac acier, le zinc, l'aluminium sont autorisés dès lors qu'ils sont revêtus de teinte neutre, en harmonie avec les couleurs traditionnelles.

**11.3.2 - Façades et pignons**

Les façades seront réalisées de préférence en bardage bois ou matériaux similaire. Tout autre matériau pourra être utilisé sous réserve d'une bonne intégration et revêtu d'une teinte sombre;  
Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents, tels que briques creuses, parpaings ou carreaux de plâtre doivent être recouverts d'un enduit de ton neutre.  
Les bardages verticaux en matériaux identiques à ceux de la couverture peuvent être autorisés.

**Les bâtiments d'exploitation agricole devront être intégrés aux paysages par des haies vives composées d'essences bocagères.**

### **11.4.- Pour l'ensemble des projets de la zone :**

**11.4.1 - Bâtiments à caractère patrimonial** : Les travaux à réaliser sur le bâti pouvant présenter une certaine valeur patrimoniale devront reprendre, sauf impossibilité justifiée, les données d'origine en matière d'architecture, de matériaux et de mise en oeuvre.

**11.4.2 - Clôtures** : Les clôtures ne sont pas obligatoires mais facultatives. Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes.

D'une manière générale, les matériaux destinés à être recouverts (type parpaings...) devront bénéficier d'une finition adéquate (enduit, bardage...).

Les haies végétales seront d'essence locale et variée.

Dans le cas de clôture grillagée, elle sera de préférence à maille carrée ou rectangulaire et verte. Cette grille sera doublée d'une haie composée d'essence locale et variée

**Sont interdits :**

- Les haies à base de Thuyas, Chamaecyparis, Cupressus, Laurier palme et mono-spécifiques en général,
- Les clôtures réalisées à partir de matériaux de récupération disparates (tôles etc...)
- Les murets maçonnés non enduits,
- Les clôtures réalisées en plaques de béton préfabriqué ou en panneaux PVC ou équivalent.

**11.4.3 - Extension de bâtiments existants et constructions annexes :** Les extensions et les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux, ainsi que l'environnement.

**11.4.4 - Réhabilitation :** Les projets de réhabilitation devront être réalisés dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant, et notamment l'aménagement et la transformation en habitation d'un ancien siège d'exploitation agricole lorsque celui-ci peut être considéré comme un témoin à préserver de l'architecture de la région. Il est recommandé d'utiliser de préférence les matériaux traditionnels.

**11.4.5. - Locaux et équipements techniques :** Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs

**11.4.6. - Antennes et pylônes :** Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques, doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics. Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer au mieux dans le paysage.

## **ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

## **ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

• **13.1. - Espaces boisés classés :**

Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.130-1 à R.130-23.

Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.

• **13.2. - Obligation de planter :**

Les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes. Les talus, bordant les voies, ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, doivent être préservés, y compris les plantations qui les composent.

La création ou l'extension de l'installation ou des bâtiments techniques agricoles, ainsi que les constructions légères, devront être masquées par des écrans de verdure.

Les projets devront prendre en compte les recommandations du projet d'aménagement et de développement durable, ainsi que les indications des documents graphiques en matière de plantation ou d'alignement à réaliser.

- **13.3. - Protection des haies au titre du 7° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme :**

Les haies bocagères repérées au titre de l'article L123-1-5 7<sup>ème</sup> sur le plan de zonage du PLU doivent être protégées. Les occupations et utilisations du sol, les travaux projetés, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de ces haies.

Il sera rappelé que les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1-5, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, sont soumis à déclaration préalable de travaux (Art. R421-23-h) du Code de l'urbanisme).

<b>SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL</b>
---

<b>ARTICLE A 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS</b>
--

- *Article non réglementé.*

**CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ah****CARACTERISTIQUES GENERALES**

La zone Ah comprend les secteurs déjà bâtis en zone rurale et située en limite de zones agricoles, pouvant admettre sous conditions des évolutions des constructions pouvant admettre des évolutions de constructions existantes

Les constructions et les opérations admises doivent être conformes aux dispositions du présent règlement, respecter les orientations d'aménagement spécifiques de ce secteur et les objectifs affichés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Le changement de destination des constructions dans ces zones n'est pas systématiquement admis, de même que les évolutions des constructions existantes. Ils peuvent être refusés dès lors qu'ils compromettent ou font peser des contraintes plus fortes sur l'exploitation agricole.

Dans tous les secteurs, l'exploitation des terres agricoles peut s'y poursuivre : cultures, pâtures, épandages, ... dans le respect des règles sanitaires en vigueur.

Les constructions en pierre ou en terre sont, a priori, des éléments constitutifs du patrimoine communal et à ce titre le permis de démolir sera exigé au titre des dispositions du 7° de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux au titre de l'article R.421-23 h) du code de l'urbanisme.

Le respect des articles 7 et 8 des dispositions générales concernant le risque d'inondation et celui de submersion marine doivent être pris en compte pour chaque réalisation.

**SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****ARTICLE Ah 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- **Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article Ah 2, dans tous les secteurs et** toutes installations, ouvrages, travaux, susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides et des cours d'eau notamment ceux ayant pour conséquence l'assèchement, le drainage, la mise en eau, l'imperméabilisation, les remblais à l'exception des interventions liées à la gestion, l'entretien ou la restauration de ces milieux dans le respect des procédures propres à la loi sur l'eau ou pour des installations et équipements liés aux réseaux de service public à titre exceptionnel.

**ARTICLE Ah 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages et à l'activité agricole, de ne pas aggraver le risque d'inondation, de préserver les zones humides et les cours d'eau et que toutes dispositions soient prises pour une bonne intégration dans le site :

**2.1 - Les chemins piétonniers et les objets de mobilier urbain destinés à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux.**

**2.2 - Les aménagements permettant l'accueil des personnes à mobilité réduite, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux.**

**2.3- La réhabilitation, restauration, extension et changement de destination du bâti existant à la date d'approbation du PLU dès lors que ces opérations n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants à moins de 100 m de bâtiments agricoles en activité :**

**2.4- Le changement de destination des constructions de caractère, en pierre ou en terre, représentatives du patrimoine bâti ancien**, existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve cumulativement :

- ↳ qu'il n'y ait plus manifestement et définitivement de bâtiment ou installation agricole générant un périmètre sanitaire, localisé à moins de 100 m du bâti concerné ;
- ↳ de préserver le caractère architectural originel ;
- ↳ que l'essentiel des murs porteurs existe (*c'est-à-dire dans une proportion équivalente à 3 sur 4 et que leur hauteur ne soit pas inférieure à 2,50 m*) et la toiture soient en bon état;
- ↳ que le bâti concerné ait une emprise au sol au minimum égale à **50 m<sup>2</sup>**
- ↳ que cet aménagement soit réalisé dans le volume du bâtiment existant ; la construction en annexe d'un garage sur un terrain n'en possédant pas est autorisée dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de surface plancher ;

**2.5 - La réhabilitation, la restauration et l'aménagement des habitations existantes à la date d'approbation du PLU**, ainsi que leur extension nécessaire à l'amélioration de l'habitat dans la limite de 315 m<sup>2</sup> de surface plancher dès lors que ces extensions s'implantent en direction opposée au rayon de 100 m de bâtiments ou installations générant un périmètre sanitaire ; dans cette limite, les extensions ou surélévations de constructions ne pourront excéder 60 m<sup>2</sup> de surface plancher et respecteront la volumétrie et les gabarits de la construction existante. L'édification d'une seule annexe limitée à 40 m<sup>2</sup>, non contiguë est admise, sous réserve que la localisation et l'aspect de ce local ne dénature pas le caractère des lieux et que la localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques.

**2.6- La restauration et l'aménagement des bâtiments de caractère en pierre ou en terre, représentatives du patrimoine bâti ancien** et dont le volume comprend à la fois une habitation et d'anciens locaux agricoles ou autres, y compris par changement de destination des parties non déjà affectées à l'habitation, dès lors qu'ils sont localisées à plus de 100 m de bâtiments ou installations générant un périmètre sanitaire et sous réserve qu'ils soient réalisés dans le volume du bâtiment existant. La construction en annexe d'un garage sur un terrain n'en possédant pas est autorisée dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de surface plancher ;

**2.7 - La restauration de tout élément intéressant du point de vue du patrimoine local, du type puits, four, croix et calvaires, ... ;**

**2.8- Dans les périmètres sanitaires de 100 m, les changements de destination ne pourront donner lieu à des logements nouveaux**, tant que la réglementation sanitaire en vigueur s'applique.

**2.7 - Reconstruction** : La reconstruction sur le même terrain, et pour une surface de plancher équivalente lorsqu'il n'y a pas de changement d'usage, de constructions détruites par un sinistre, sous réserve de ne pas dépasser les emprises et volumes initiaux, dès lors que les caractéristiques de la parcelle permettent un assainissement conforme aux règles en vigueur.

**2.8 - Restauration** : La restauration d'un bâtiment, avec ou sans changement de destination, dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment et de ne pas compromettre l'activité agricole, les paysages et l'environnement.

**2.9 - Modes particuliers d'occupation ou d'utilisation du sol :**

- **2.9.1.** Dans tous les secteurs, les constructions, installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (*bassin d'orage, assainissement, eau potable, électricité, gaz, télécommunications, ...*) dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère ;
- **2.9.2.** Les affouillements et exhaussements du sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sols autorisés dans la zone sous réserve de ne pas porter atteinte aux zones humides et cours d'eau;
- **2.9.3.-** Les interventions liées à la gestion, l'entretien ou la restauration des zones humides et des cours d'eau dans le respect des procédures propres à la loi sur l'eau.

**2.10- Divers :** Les constructions et extensions liées et nécessaires à la modernisation des activités artisanales existantes à la date d'approbation du PLU ;

**2.11 - Dans les secteurs Ahs exclusivement** (carte figurant en annexe du PLU non opposable et provisoire, susceptible d'être modifiée par des mesures d'altimétrie) :

- **Dans les « zones basse+1m » (zones identifiées en vert)** : toutes constructions et aménagements sont autorisés. Une simple fiche type de recommandations est jointe aux autorisations délivrées dans cette zone pour information.
- **Dans les « zones basses » (zones identifiées en bleu)** : dans les espaces significativement urbanisés (villages, agglomérations), les constructions nouvelles pourront être autorisées à condition que soit prévu un niveau de refuge et qu'aucun sous sol ne soit autorisé. Dans les espaces peu urbanisés ou pas urbanisé (projet gagnant sur un espace naturel, situé dans un lieu dit ou hameaux), les constructions nouvelles sont interdites. L'évolution de l'existant est autorisée à condition que les constructions disposent d'un niveau refuge et qu'aucun sous-sol ne soit réalisé.
- **Dans les « zones basses -1m » (zones identifiées en bleu marine)** : dans tous les secteurs, les constructions nouvelles sont interdites, seuls dans les espaces urbanisés, les extensions de l'existant sont autorisées à la condition que soit prévu un niveau refuge et qu'aucun sous-sol ne soit réalisé. Dans les espaces non urbanisés, les extensions de l'urbanisation pourront être autorisées sans augmentation d'emprise au sol, dans les autres cas, elles sont interdites.
- **Dans les zones « bande de 100m »** derrière les ouvrages de protection. Le règlement devra interdire toutes constructions dans cette zone

**SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE Ah 3 - ACCES ET VOIRIE**

Les voies et cheminements figurant au plan départemental de randonnée et indiqués au plan de zonage doivent être préservés.

**3.1. - Accès :**

- Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

- Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

**3.2. - Desserte en voirie :**

- La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet.

- Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

**3.3. - Voirie :**

- Les voies nouvelles en impasse devront être aménagées dans la partie finale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

**ARTICLE Ah 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX****4.1 - Alimentation en eau potable**

Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes pourra être refusée en l'absence de desserte du terrain par un réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante ou subordonnée au renforcement du réseau. Le branchement est obligatoire.

**4.2 - Assainissement :****4.2.1 - eaux usées**

- Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes ne pourra être autorisée que si le terrain est desservi par un dispositif de traitement et d'évacuation des eaux usées conforme à la réglementation en vigueur.

- En présence de réseau d'assainissement collectif, le raccordement est obligatoire. Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

**4.2.2 - eaux pluviales**

- Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.



- Si le réseau existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons ...) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux et pour en limiter les débits.

#### **4.3 - Autres réseaux**

- Les branchements, en domaine privé, devront être dissimulés à la charge des propriétaires, sauf impossibilité technique justifiée.

### **ARTICLE Ah 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

- Les terrains devront présenter une superficie, une forme et une nature des sols répondant au type d'assainissement retenu pour la construction, conformément à la réglementation en vigueur. Ces dispositions devront être prises en compte dans tous les cas, et notamment lors de l'aménagement de locaux d'habitation dans les anciens corps de ferme.

### **ARTICLE Ah 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

**6.1 - les extensions ou constructions nouvelles s'implanteront dans le respect de l'implantation dominante des constructions contiguës ou avoisinantes**, sans porter atteinte au bon fonctionnement de la circulation.

A défaut d'implantation dominante, les constructions s'implanteront en **retrait minimum de 5 m** calculés perpendiculairement à compter de l'alignement de la voie.

**6.2 -** Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprise existante, sous réserve de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation.

### **ARTICLE Ah 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE**

**7.1 -** Si la construction n'est pas édifiée en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **2 m**.

**7.2 -** Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées dans le prolongement des limites d'emprises existantes.

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

- Les constructions devront s'implanter les unes par rapport aux autres avec une distance minimale entre les limites d'emprise de **4 m**.

### **ARTICLE Ah 9 - EMPRISE AU SOL**

- *Article non réglementé.*

**ARTICLE Ah 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur des constructions ou ouvrages pouvant être autorisés au titre du présent chapitre ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- **La hauteur des constructions devra être en harmonie avec celles des constructions avoisinantes.** La hauteur maximale sera égale à celle des constructions significatives situées dans l'environnement immédiat.

**ARTICLE Ah 11 - ASPECT EXTERIEUR****11.1. - Généralités**

- Tout bâtiment situé à proximité d'un élément intéressant du point de vue du patrimoine d'intérêt local, devra faire l'objet d'une attention particulière. Les constructions devront être adaptées au terrain, de manière générale. Le rythme des façades doit s'harmoniser avec celui des bâtiments voisins. Les accroches aux constructions limitrophes doivent être particulièrement étudiées : chéneaux, lignes de fenêtres, soubassements, corniches...
- Pour toute réalisation de bâtiment nouveau d'architecture contemporaine (par opposition à l'architecture traditionnelle locale) :
  - la qualité recherchée visera une intégration harmonieuse à son environnement proche aussi bien dans le choix des volumes (y compris la forme de la toiture), des percements, les couleurs des matériaux apparents et les détails architecturaux,
  - et sera motivée par la réalisation d'un habitat plus durable : prise en compte des énergies renouvelable ou de type BBC, un recueil des eaux pluviales et toutes installations s'inscrivant dans un souci d'économie d'énergie et de développement durable,
  - à proximité immédiate d'un élément patrimonial, il ne devra pas porter atteinte à sa mise en valeur, s'inscrire dans le gabarit général de la rue et reprendre les implantations caractérisant cette rue.
- L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

**11.2. - Volumétrie**

Les gabarits des constructions nouvelles devront respecter l'aspect général des gabarits existants.

**11.3. - Ouvertures et ouvrages en saillie**

Les ouvrages en saillie devront être intégrés à la construction, en harmonie avec celle-ci.

Les lucarnes seront dessinées suivant des modèles de lucarne du pays.

Les baies seront plus hautes que larges, à dominante verticale ; de manière générale, le rythme des pleins et des vides dans les façades devra être cohérent avec le rythme des façades avoisinantes.

**11.4. - Matériaux apparents et couleurs****- Pour les constructions destinées à de l'habitation:**

- Toitures : le matériau utilisé devra avoir l'aspect de l'ardoise, sauf si le projet est situé dans un environnement particulier qui justifie un autre choix.

- Façades et pignons : l'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

Les maçonneries apparentes seront réalisées soit en respectant la mise en oeuvre traditionnelle, soit en enduit de ton neutre en harmonie avec les constructions traditionnelles.

L'utilisation de matériaux de bardage bois est autorisée.

Les menuiseries seront peintes et de teintes soutenues.

Les portes de garage seront peintes d'une teinte soutenue.

- Le nuancier des couleurs utilisées devra s'inscrire dans la palette des couleurs des matériaux locaux traditionnellement utilisés (pierre, terre, bois, ardoise...) ou être de teinte neutre.

- **Pour les bâtiments techniques destinés aux activités ou équipements** : Les couvertures en matériaux translucides de couleur, ainsi que celles en métal brillant non revêtus sont interdites. Le bac acier, le zinc, l'aluminium sont autorisés dès lors qu'ils sont revêtus de teinte neutre, en harmonie avec les couleurs des constructions anciennes présentes sur le territoire rural.

Les bâtiments dont la toiture est visible devront présenter une unité de matériaux et de coloris entre couverture et façades avec un dominante de teintes sombres ou neutres ou proche de celles des constructions environnantes.

#### **11.5. - Bâtiments à caractère patrimonial**

Les bâtiments à caractère patrimonial constitués de pierres ou de terres ou les bâtis pouvant présenter une certaine valeur patrimoniale sont concernés par les principes suivants :

- les travaux à réaliser sur le bâti devront reprendre, sauf impossibilité justifiée, les données architecturales d'origine de la construction et mettre en œuvre des techniques et matériaux traditionnels dans le respect du bâti existant.
- le nuancier des couleurs utilisées devra s'inscrire dans la palette des couleurs des matériaux locaux traditionnellement utilisés (pierre, terre, bois, ardoise...).
- tout projet d'extension ou de construction à proximité immédiate d'un élément patrimonial devra assurer sa mise en valeur, s'inscrire dans le gabarit général de la rue et reprendre les implantations caractérisant cette rue.

#### **11.6. - Clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires mais facultatives. Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes.

D'une manière générale, les matériaux destinés à être recouverts (type parpaings...) devront bénéficier d'une finition adéquate (enduit, bardage...).

Les haies végétales seront d'essence locale et variée.

Dans le cas de clôture grillagée, elle sera de préférence à maille carrée ou rectangulaire et verte. Cette grille sera doublée d'une haie composée d'essence locale et variée

#### **Sont interdits :**

- Les haies à base de Thuyas, Chamaecyparis, Cupressus, Laurier palme et mono-spécifiques en général,
- Les clôtures réalisées à partir de matériaux de récupération disparates (tôles etc...)
- Les murets maçonnés non enduits,
- Les clôtures réalisées en plaques de béton préfabriqué ou en panneaux PVC ou équivalent .

#### **11.7. - Extension de bâtiments existants et construction de bâtiments annexes**

Les extensions et les constructions annexes devront être réalisés en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux.

#### **11.8. - Réhabilitation**

Les projets de réhabilitation devront être réalisés dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant.

### **ARTICLE Ah 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

- Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

**ARTICLE Ah 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- **13.1. - Espaces boisés classés :**

Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.130-1 à R.130-23.

Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.

- **13.2. - Protection des haies au titre du 7° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme :**

Les haies bocagères repérées au titre de l'article L123-1-5 7<sup>ème</sup> sur le plan de zonage du PLU doivent être protégées. Les occupations et utilisations du sol, les travaux projetés, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de ces haies.

Il sera rappelé que les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1-5, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, sont soumis à déclaration préalable de travaux (Art. R421-23-h) du Code de l'urbanisme).

**SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE Ah 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

- Cet article n'est pas réglementé.

**CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ac****CARACTERISTIQUES GENERALES**

La zone Ac comprend les secteurs déjà bâtis en zone rurale et située en limite de zones agricoles, pouvant admettre sous conditions des constructions nouvelles.

Les constructions et les opérations admises doivent être conformes aux dispositions du présent règlement, respecter les orientations d'aménagement spécifiques de ce secteur et les objectifs affichés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Le changement de destination des constructions dans ces zones n'est pas systématiquement admis, de même que les évolutions des constructions existantes. Ils peuvent être refusés dès lors qu'ils compromettent ou font peser des contraintes plus fortes sur l'exploitation agricole.

Dans tous les secteurs, l'exploitation des terres agricoles peut s'y poursuivre : cultures, pâtures, épandages, ... dans le respect des règles sanitaires en vigueur.

Les constructions en pierre ou en terre sont, a priori, des éléments constitutifs du patrimoine communal et à ce titre le permis de démolir sera exigé au titre des dispositions du 7° de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux au titre de l'article R.421-23 h) du code de l'urbanisme.

Le respect des articles 7 et 8 des dispositions générales concernant le risque d'inondation et celui de submersion marine doivent être pris en compte pour chaque réalisation.

**SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****ARTICLE Ac 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- **Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article Ac 2, dans tous les secteurs et** toutes installations, ouvrages, travaux, susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides et des cours d'eau notamment ceux ayant pour conséquence l'assèchement, le drainage, la mise en eau, l'imperméabilisation, les remblais à l'exception des interventions liées à la gestion, l'entretien ou la restauration de ces milieux dans le respect des procédures propres à la loi sur l'eau ou pour des installations et équipements liés aux réseaux de service public à titre exceptionnel.

**ARTICLE Ac 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages et à l'activité agricole, de ne pas aggraver le risque d'inondation, de préserver les zones humides et les cours d'eau et que toutes dispositions soient prises pour une bonne intégration dans le site :

**2.1 - Les chemins piétonniers et les objets de mobilier urbain destinés à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux.**

**2.2 - Les aménagements permettant l'accueil des personnes à mobilité réduite, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux.**

**2.3- La réhabilitation, restauration, extension et changement de destination du bâti existant à la date d'approbation du PLU dès lors que ces opérations n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants à moins de 100 m de bâtiments agricoles en activité :**

**2.4- Le changement de destination des constructions de caractère, en pierre ou en terre, représentatives du patrimoine bâti ancien, existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve cumulativement :**

- ↳ qu'il n'y ait plus manifestement et définitivement de bâtiment ou installation agricole générant un périmètre sanitaire, localisé à moins de 100 m du bâti concerné ;
- ↳ de préserver le caractère architectural originel ;
- ↳ que l'essentiel des murs porteurs existe (*c'est-à-dire dans une proportion équivalente à 3 sur 4 et que leur hauteur ne soit pas inférieure à 2,50 m*) et la toiture soient en bon état;
- ↳ que le bâti concerné ait une emprise au sol au minimum égale à **50 m<sup>2</sup>**
- ↳ que cet aménagement soit réalisé dans le volume du bâtiment existant ; la construction en annexe d'un garage sur un terrain n'en possédant pas est autorisée dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de surface plancher ;

**2.5 - La réhabilitation, la restauration et l'aménagement des habitations existantes à la date d'approbation du PLU**, ainsi que leur extension nécessaire à l'amélioration de l'habitat dans la limite de 315 m<sup>2</sup> de surface plancher dès lors que ces extensions s'implantent en direction opposée au rayon de 100 m de bâtiments ou installations générant un périmètre sanitaire ; dans cette limite, les extensions ou surélévations de constructions ne pourront excéder 60 m<sup>2</sup> de surface plancher et respecteront la volumétrie et les gabarits de la construction existante. L'édification d'une seule annexe limitée à 40 m<sup>2</sup>, non contiguë est admise, sous réserve que la localisation et l'aspect de ce local ne dénature pas le caractère des lieux et que la localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques.

**2.6- La restauration et l'aménagement des bâtiments de caractère en pierre ou en terre, représentatives du patrimoine bâti ancien** et dont le volume comprend à la fois une habitation et d'anciens locaux agricoles ou autres, y compris par changement de destination des parties non déjà affectées à l'habitation, dès lors qu'ils sont localisées à plus de 100 m de bâtiments ou installations générant un périmètre sanitaire et sous réserve qu'ils soient réalisés dans le volume du bâtiment existant. La construction en annexe d'un garage sur un terrain n'en possédant pas est autorisée dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de surface plancher ;

**2.7- Des constructions nouvelles à usage d'habitation ou à usage artisanal sont admises dans le respect de la qualité urbaine et architecturale environnante**, et en s'intégrant dans le paysage et l'environnement, sous réserve d'être situées à plus de 100 m de bâtiment ou installation agricole générant un périmètre sanitaire ;

**2.8 - La restauration de tout élément intéressant du point de vue du patrimoine local, du type puits, four, croix et calvaires, ... ;**

**2.9- Dans les périmètres sanitaires de 100 m, les changements de destination ne pourront donner lieu à des logements nouveaux**, tant que la réglementation sanitaire en vigueur s'applique.

**2.10- Reconstruction** : La reconstruction sur le même terrain, et pour une surface de plancher équivalente lorsqu'il n'y a pas de changement d'usage, de constructions détruites par un sinistre, sous réserve de ne pas dépasser les emprises et volumes initiaux, dès lors que les caractéristiques de la parcelle permettent un assainissement conforme aux règles en vigueur.

**2.11- Restauration** : La restauration d'un bâtiment, avec ou sans changement de destination, dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le

maintien sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment et de ne pas compromettre l'activité agricole, les paysages et l'environnement.

## **2.12 - Modes particuliers d'occupation ou d'utilisation du sol :**

- **2.12.1.** Dans tous les secteurs, les constructions, installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (*bassin d'orage, assainissement, eau potable, électricité, gaz, télécommunications, ...*) dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère ;
- **2.12.2.** Les affouillements et exhaussements du sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sols autorisés dans la zone sous réserve de ne pas porter atteinte aux zones humides et cours d'eau;
- **2.12.3.-** Les interventions liées à la gestion, l'entretien ou la restauration des zones humides et des cours d'eau dans le respect des procédures propres à la loi sur l'eau.

**2.13- Divers :** Les constructions et extensions liées et nécessaires à la modernisation des activités artisanales existantes à la date d'approbation du PLU ;

**2.14 - Dans les secteurs Ahs exclusivement** (carte figurant en annexe du PLU non opposable et provisoire, susceptible d'être modifiée par des mesures d'altimétrie) :

- **Dans les « zones basse+1m » (zones identifiées en vert)** : toutes constructions et aménagements sont autorisés. Une simple fiche type de recommandations est jointe aux autorisations délivrées dans cette zone pour information.
- **Dans les « zones basses » (zones identifiées en bleu)** : dans les espaces significativement urbanisés (villages, agglomérations), les constructions nouvelles pourront être autorisées à condition que soit prévu un niveau de refuge et qu'aucun sous sol ne soit autorisé. Dans les espaces peu urbanisés ou pas urbanisé (projet gagnant sur un espace naturel, situé dans un lieu dit ou hameaux), les constructions nouvelles sont interdites. L'évolution de l'existant est autorisée à condition que les constructions disposent d'un niveau refuge et qu'aucun sous-sol ne soit réalisé.
- **Dans les « zones basses -1m » (zones identifiées en bleu marine)** : dans tous les secteurs, les constructions nouvelles sont interdites, seuls dans les espaces urbanisés, les extensions de l'existant sont autorisées à la condition que soit prévu un niveau refuge et qu'aucun sous-sol ne soit réalisé. Dans les espaces non urbanisés, les extensions de l'urbanisation pourront être autorisées sans augmentation d'emprise au sol, dans les autres cas, elles sont interdites.
- **Dans les zones « bande de 100m »** derrière les ouvrages de protection. Le règlement devra interdire toutes constructions dans cette zone

**SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE Ac 3 - ACCES ET VOIRIE**

Les voies et cheminements figurant au plan départemental de randonnée et indiqués au plan de zonage doivent être préservés.

**3.1. - Accès :**

- Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

- Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

**3.2. - Desserte en voirie :**

- La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet.

- Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

**3.3. - Voirie :**

- Les voies nouvelles en impasse devront être aménagées dans la partie finale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

**ARTICLE Ac 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX****4.1 - Alimentation en eau potable**

Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes pourra être refusée en l'absence de desserte du terrain par un réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante ou subordonnée au renforcement du réseau. Le branchement est obligatoire.

**4.2 - Assainissement :****4.2.1 - eaux usées**

- Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes ne pourra être autorisée que si le terrain est desservi par un dispositif de traitement et d'évacuation des eaux usées conforme à la réglementation en vigueur.

- En présence de réseau d'assainissement collectif, le raccordement est obligatoire. Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

**4.2.2 - eaux pluviales**

- Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.



- Si le réseau existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons ...) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux et pour en limiter les débits.

#### **4.3 - Autres réseaux**

- Les branchements, en domaine privé, devront être dissimulés à la charge des propriétaires, sauf impossibilité technique justifiée.

### **ARTICLE Ac 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

- Les terrains devront présenter une superficie, une forme et une nature des sols répondant au type d'assainissement retenu pour la construction, conformément à la réglementation en vigueur. Ces dispositions devront être prises en compte dans tous les cas, et notamment lors de l'aménagement de locaux d'habitation dans les anciens corps de ferme.

### **ARTICLE Ac 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

**6.1 - les extensions ou constructions nouvelles s'implanteront dans le respect de l'implantation dominante des constructions contiguës ou avoisinantes**, sans porter atteinte au bon fonctionnement de la circulation.

A défaut d'implantation dominante, les constructions s'implanteront en **retrait minimum de 5 m** calculés perpendiculairement à compter de l'alignement de la voie.

**6.2 -** Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprise existante, sous réserve de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation.

### **ARTICLE Ac 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE**

**7.1 -** Si la construction n'est pas édifiée en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **2 m**.

**7.2 -** Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées dans le prolongement des limites d'emprises existantes.

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

- Les constructions devront s'implanter les unes par rapport aux autres avec une distance minimale entre les limites d'emprise de **4 m**.

### **ARTICLE Ac 9 - EMPRISE AU SOL**

- *Article non réglementé.*

**ARTICLE Ac 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur des constructions ou ouvrages pouvant être autorisés au titre du présent chapitre ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- **La hauteur des constructions devra être en harmonie avec celles des constructions avoisinantes.** La hauteur maximale sera égale à celle des constructions significatives situées dans l'environnement immédiat. Le hauteur maximale totale ne pourra dépassée 12m.

**ARTICLE Ac 11 - ASPECT EXTERIEUR****11.1. - Généralités**

- Tout bâtiment situé à proximité d'un élément intéressant du point de vue du patrimoine d'intérêt local, devra faire l'objet d'une attention particulière. Les constructions devront être adaptées au terrain, de manière générale. Le rythme des façades doit s'harmoniser avec celui des bâtiments voisins. Les accroches aux constructions limitrophes doivent être particulièrement étudiées : chéneaux, lignes de fenêtres, soubassements, corniches...
- Pour toute réalisation de bâtiment nouveau d'architecture contemporaine (par opposition à l'architecture traditionnelle locale) :
  - la qualité recherchée visera une intégration harmonieuse à son environnement proche aussi bien dans le choix des volumes (y compris la forme de la toiture), des percements, les couleurs des matériaux apparents et les détails architecturaux,
  - et sera motivée par la réalisation d'un habitat plus durable : prise en compte des énergies renouvelable ou de type BBC, un recueil des eaux pluviales et toutes installations s'inscrivant dans un souci d'économie d'énergie et de développement durable,
  - à proximité immédiate d'un élément patrimonial, il ne devra pas porter atteinte à sa mise en valeur, s'inscrire dans le gabarit général de la rue et reprendre les implantations caractérisant cette rue.
- L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

**11.2. - Volumétrie**

Les gabarits des constructions nouvelles devront respecter l'aspect général des gabarits existants.

**11.3. - Ouvertures et ouvrages en saillie**

Les ouvrages en saillie devront être intégrés à la construction, en harmonie avec celle-ci.

Les lucarnes seront dessinées suivant des modèles de lucarne du pays.

Les baies seront plus hautes que larges, à dominante verticale ; de manière générale, le rythme des pleins et des vides dans les façades devra être cohérent avec le rythme des façades avoisinantes.

**11.4. - Matériaux apparents et couleurs****- Pour les constructions destinés à de l'habitation:**

- Toitures : le matériau utilisé devra avoir l'aspect de l'ardoise, sauf si le projet est situé dans un environnement particulier qui justifie un autre choix.

- Façades et pignons : l'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

Les maçonneries apparentes seront réalisées soit en respectant la mise en oeuvre traditionnelle, soit en enduit de ton neutre en harmonie avec les constructions traditionnelles.

L'utilisation de matériaux de bardage bois est autorisée.

Les menuiseries seront peintes et de teintes soutenues.

Les portes de garage seront peintes d'une teinte soutenue.

- Le nuancier des couleurs utilisées devra s'inscrire dans la palette des couleurs des matériaux locaux traditionnellement utilisés (pierre, terre, bois, ardoise...) ou être de teinte neutre.

- **Pour les bâtiments techniques destinés aux activités ou équipements** : Les couvertures en matériaux translucides de couleur, ainsi que celles en métal brillant non revêtus sont interdites. Le bac acier, le zinc, l'aluminium sont autorisés dès lors qu'ils sont revêtus de teinte neutre, en harmonie avec les couleurs des constructions anciennes présentes sur le territoire rural.

Les bâtiments dont la toiture est visible devront présenter une unité de matériaux et de coloris entre couverture et façades avec un dominante de teintes sombres ou neutres ou proche de celles des constructions environnantes.

#### **11.5. - Bâtiments à caractère patrimonial**

Les bâtiments à caractère patrimonial constitués de pierres ou de terres ou les bâtis pouvant présenter une certaine valeur patrimoniale sont concernés par les principes suivants :

- les travaux à réaliser sur le bâti devront reprendre, sauf impossibilité justifiée, les données architecturales d'origine de la construction et mettre en œuvre des techniques et matériaux traditionnels dans le respect du bâti existant.
- le nuancier des couleurs utilisées devra s'inscrire dans la palette des couleurs des matériaux locaux traditionnellement utilisés (pierre, terre, bois, ardoise...).
- tout projet d'extension ou de construction à proximité immédiate d'un élément patrimonial devra assurer sa mise en valeur, s'inscrire dans le gabarit général de la rue et reprendre les implantations caractérisant cette rue.

#### **11.6. - Clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires mais facultatives. Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes.

D'une manière générale, les matériaux destinés à être recouverts (type parpaings...) devront bénéficier d'une finition adéquate (enduit, bardage...).

Les haies végétales seront d'essence locale et variée.

Dans le cas de clôture grillagée, elle sera de préférence à maille carrée ou rectangulaire et verte. Cette grille sera doublée d'une haie composée d'essence locale et variée

#### **Sont interdits :**

- Les haies à base de Thuyas, Chamaecyparis, Cupressus, Laurier palme et mono-spécifiques en général,
- Les clôtures réalisées à partir de matériaux de récupération disparates (tôles etc...)
- Les murets maçonnés non enduits,
- Les clôtures réalisées en plaques de béton préfabriqué ou en panneaux PVC ou équivalent.

#### **11.7. - Extension de bâtiments existants et construction de bâtiments annexes**

Les extensions et les constructions annexes devront être réalisés en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux.

#### **11.8. - Réhabilitation**

Les projets de réhabilitation devront être réalisés dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant.

### **ARTICLE Ac 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

- Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

**ARTICLE Ac 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- **13.1. - Espaces boisés classés :**

Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.130-1 à R.130-23.

Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.

- **13.2. - Protection des haies au titre du 7° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme :**

Les haies bocagères repérées au titre de l'article L123-1-5 7<sup>ème</sup> sur le plan de zonage du PLU doivent être protégées. Les occupations et utilisations du sol, les travaux projetés, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de ces haies.

Il sera rappelé que les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1-5, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, sont soumis à déclaration préalable de travaux (Art. R421-23-h) du Code de l'urbanisme).

**SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE Ac 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

- Cet article n'est pas réglementé.

## **TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

**CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1N****CARACTERISTIQUES GENERALES**

La zone 1N comprend les secteurs spécifiques ayant vocation à rester majoritairement naturels ou maritimes, elle comprend également les secteurs de bâtis isolés en milieu rural, agricole et naturel.

Les constructions et les opérations admises doivent être conformes aux dispositions du présent règlement, respecter les orientations d'aménagement spécifiques de ce secteur et les objectifs affichés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Dans ce dernier cas, la zone 1N comporte un indice et peut admettre des constructions nouvelles ou des évolutions de constructions existantes ou des travaux sous conditions. Elle comprend les secteurs :

- **1Nh** : Secteurs bâtis pouvant admettre sous conditions des évolutions des constructions existantes ;
- **1NX** : Secteur spécifique destiné à recevoir sous conditions des constructions liés et nécessaires aux activités de collecte et de traitement des déchets et des eaux usées (station d'épuration) ;
- **1Nt** : Secteur spécifique destiné à recevoir des aires naturelles de camping et de caravaning, ainsi que les installations liées et nécessaires ;
- **1Nn** : Secteur pouvant admettre les installations et aménagements nécessaires aux activités du centre nautique
- **1Nd** : Chenal et ses abords permettant l'accès au port où seuls les travaux nécessaires aux dragages d'entretien sont autorisés.
- **1NPn** : Secteur spécifique destiné à recevoir les aménagements nécessaires à la réalisation du bassin de plaisance du Port de Saint Mairie et à son fonctionnement (pontons, catway...)
- **1NPr** : Secteur spécifique correspondant au port actuel où sont autorisés uniquement les travaux de démantèlement des digues dans le cadre du projet global de requalification de l'espace portuaire. Jusqu'à la réalisation des travaux et la mise en service du nouveau port sur le secteur de Sainte Marie, les travaux d'entretien des bâtiments existants, de désensablement et le désenvasement sont autorisés dans ce secteur.

Le changement de destination des constructions dans ces zones n'est pas systématiquement admis, de même que les évolutions des constructions existantes. Ils peuvent être refusés dès lors qu'ils compromettent ou font peser des contraintes plus fortes sur l'exploitation agricole.

Dans tous les secteurs, l'exploitation des terres agricoles peut s'y poursuivre : cultures, pâtures, épandages, ... dans le respect des règles sanitaires en vigueur.

Les constructions en pierre ou en terre sont, a priori, des éléments constitutifs du patrimoine communal et à ce titre le permis de démolir sera exigé au titre des dispositions du 7° de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux au titre de l'article R.421-23 h) du code de l'urbanisme.

Le respect des articles 7 et 8 des dispositions générales concernant le risque d'inondation et celui de submersion marine doivent être pris en compte pour chaque réalisation.

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

## ARTICLE 1N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- **Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 1N 2, dans tous les secteurs et** toutes installations, ouvrages, travaux, susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides et des cours d'eau notamment ceux ayant pour conséquence l'assèchement, le drainage, la mise en eau, l'imperméabilisation, les remblais à l'exception des interventions liées à la gestion, l'entretien ou la restauration de ces milieux dans le respect des procédures propres à la loi sur l'eau ou pour des installations et équipements liés aux réseaux de service public à titre exceptionnel.

## ARTICLE 1N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

**2.1 - Pour l'ensemble des zones 1N :**

**Sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages et à l'activité agricole, de ne pas aggraver le risque d'inondation, de préserver les zones humides et les cours d'eau et que toutes dispositions soient prises pour une bonne intégration dans le site :**

- **2.2.1** - Les chemins piétonniers et les objets de mobilier urbain destinés à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux.
- **2.2.2** - Les aménagements permettant l'accueil des personnes à mobilité réduite, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux.

**2.2 - Dans le secteur 1Nn exclusivement : les travaux, aménagements et installations nécessaires aux activités du centre nautique (par exemple les travaux d'accessibilité depuis la plage jusqu'au pôle nautique).**

**2.3 - Dans les secteurs 1Nd uniquement et exclusivement : les travaux nécessaires aux dragages d'entretien du chenal d'accès au port.**

**2.4 - Dans les secteurs 1Nh, 1Nt exclusivement : la réhabilitation, restauration, extension et changement de destination du bâti existant à la date d'approbation du PLU dès lors que ces opérations n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants à moins de 100 m de bâtiments agricoles en activité :**

- **2.4.1 Le changement de destination des constructions de caractère, en pierre ou en terre, représentatives du patrimoine bâti ancien**, existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve cumulativement :
  - ↳ qu'il n'y ait plus manifestement et définitivement de bâtiment ou installation agricole générant un périmètre sanitaire, localisé à moins de 100 m du bâti concerné ;
  - ↳ de préserver le caractère architectural originel ;
  - ↳ que l'essentiel des murs porteurs existe (*c'est-à-dire dans une proportion équivalente à 3 sur 4 et que leur hauteur ne soit pas inférieure à 2,50 m*) et la toiture soient en bon état;
  - ↳ que le bâti concerné ait une emprise au sol au minimum égale à **50 m<sup>2</sup>**
  - ↳ que cet aménagement soit réalisé dans le volume du bâtiment existant ; la construction en annexe d'un garage sur un terrain n'en possédant pas est autorisée dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de surface plancher ;

- 2.4.2 - La réhabilitation, la restauration et l'aménagement des habitations existantes à la date d'approbation du PLU, ainsi que leur extension nécessaire à l'amélioration de l'habitat dans la limite de 315 m<sup>2</sup> de surface plancher dès lors que ces extensions s'implantent en direction opposée au rayon de 100 m de bâtiments ou installations générant un périmètre sanitaire ; dans cette limite, les extensions ou surélévations de constructions ne pourront excéder 60 m<sup>2</sup> de surface plancher et respecteront la volumétrie et les gabarits de la construction existante. L'édification d'une seule annexe limitée à 40 m<sup>2</sup>, non contiguë est admise, sous réserve que la localisation et l'aspect de ce local ne dénature pas le caractère des lieux et que la localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques.
- 2.4.3 - La restauration et l'aménagement des bâtiments de caractère en pierre ou en terre, représentatives du patrimoine bâti ancien et dont le volume comprend à la fois une habitation et d'anciens locaux agricoles ou autres, y compris par changement de destination des parties non déjà affectées à l'habitation, dès lors qu'ils sont localisés à plus de 100 m de bâtiments ou installations générant un périmètre sanitaire et sous réserve qu'ils soient réalisés dans le volume du bâtiment existant. La construction en annexe d'un garage sur un terrain n'en possédant pas est autorisée dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de surface plancher ;
- 2.4.4 - La restauration de tout élément intéressant du point de vue du patrimoine local, du type puits, four, croix et calvaires, ... ;
- 2.4.5 - Dans les périmètres sanitaires de 100 m, les changements de destination ne pourront donner lieu à des logements nouveaux, tant que la réglementation sanitaire en vigueur s'applique.

**2.5 - Dans le secteur 1NPn : exclusivement : les aménagements nécessaires à la réalisation du bassin de plaisance du Port de Saint Mairie et à son fonctionnement (pontons, catway...)**

**2.6 - Dans le secteur 1NPr : exclusivement : les travaux de démantèlement des digues dans le cadre du projet global de requalification de l'espace portuaire. Jusqu'à la réalisation des travaux et la mise en service du nouveau port sur le secteur de Sainte Marie, les travaux d'entretien des bâtiments existants, de désensablement et le désenvasement sont autorisés dans ce secteur.**

**2.7 - Reconstruction** : La reconstruction sur le même terrain, et pour une surface de plancher équivalente lorsqu'il n'y a pas de changement d'usage, de constructions détruites par un sinistre, sous réserve de ne pas dépasser les emprises et volumes initiaux, dès lors que les caractéristiques de la parcelle permettent un assainissement conforme aux règles en vigueur.

**2.8 - Restauration** : La restauration d'un bâtiment, avec ou sans changement de destination, dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment et de ne pas compromettre l'activité agricole, les paysages et l'environnement.

**2.9 - Modes particuliers d'occupation ou d'utilisation du sol :**

- **2.9.1.** Dans tous les secteurs, les constructions, installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (*bassin d'orage, assainissement, eau potable, électricité, gaz, télécommunications, ...*) dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère ;
- **2.9.2.** Les affouillements et exhaussements du sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sols autorisés dans la zone sous réserve de ne pas porter atteinte aux zones humides et cours d'eau;
- **2.9.3.-** Les interventions liées à la gestion, l'entretien ou la restauration des zones humides et des cours d'eau dans le respect des procédures propres à la loi sur l'eau.

**2.10- Divers** : Les constructions et extensions liées et nécessaires à la modernisation des activités artisanales existantes à la date d'approbation du PLU ;



**2.11 - Dans les secteurs 1NX exclusivement** : les installations et constructions liés et nécessaires aux activités de collecte et de traitement des déchets et des eaux usées (*station d'épuration*) ; sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages et à l'activité agricole, de ne pas aggraver le risque d'inondation, de préserver les zones humides et les cours d'eau et que toutes dispositions soient prises pour une bonne intégration dans le site.

**2.12 - Dans les secteurs 1Nt exclusivement** : En plus des occupations et utilisations du sol prévues au 2.5, sont admises les installations et équipements liés et nécessaires aux aires naturelles de camping et de caravanning ;

**2.13 - Dans les secteurs Nhs exclusivement** (carte figurant en annexe du PLU non opposable et provisoire, susceptible d'être modifiée par des mesures d'altimétrie) :

- **Dans les « zones basse+1m » (zones identifiées en vert)** : toutes constructions et aménagements sont autorisés. Une simple fiche type de recommandations est jointe aux autorisations délivrées dans cette zone pour information.
- **Dans les « zones basses » (zones identifiées en bleu)** : dans les espaces significativement urbanisés (villages, agglomérations), les constructions nouvelles pourront être autorisées à condition que soit prévu un niveau de refuge et qu'aucun sous sol ne soit autorisé. Dans les espaces peu urbanisés ou pas urbanisé (projet gagnant sur un espace naturel, situé dans un lieu dit ou hameaux), les constructions nouvelles sont interdites. L'évolution de l'existant est autorisée à condition que les constructions disposent d'un niveau refuge et qu'aucun sous-sol ne soit réalisé.
- **Dans les « zones basses -1m » (zones identifiées en bleu marine)** : dans tous les secteurs, les constructions nouvelles sont interdites, seuls dans les espaces urbanisés, les extensions de l'existant sont autorisées à la condition que soit prévu un niveau refuge et qu'aucun sous-sol ne soit réalisé. Dans les espaces non urbanisés, les extensions de l'urbanisation pourront être autorisées sans augmentation d'emprise au sol, dans les autres cas, elles sont interdites.
- **Dans les zones « bande de 100m »** derrière les ouvrages de protection. Le règlement devra interdire toutes constructions dans cette zone

**SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE 1N 3 - ACCES ET VOIRIE**

Les voies et cheminements figurant au plan départemental de randonnée et indiqués au plan de zonage doivent être préservés.

**3.1. - Accès :**

- Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

- Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

**3.2. - Desserte en voirie :**

- La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet.

- Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

**3.3. - Voirie :**

- Les voies nouvelles en impasse devront être aménagées dans la partie finale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

**ARTICLE 1N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX****4.1 - Alimentation en eau potable**

Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes pourra être refusée en l'absence de desserte du terrain par un réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante ou subordonnée au renforcement du réseau. Le branchement est obligatoire.

**4.2 - Assainissement :****4.2.1 - eaux usées**

- Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes ne pourra être autorisée que si le terrain est desservi par un dispositif de traitement et d'évacuation des eaux usées conforme à la réglementation en vigueur.

- En présence de réseau d'assainissement collectif, le raccordement est obligatoire. Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

**4.2.2 - eaux pluviales**

- Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

- Si le réseau existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons ...) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux et pour en limiter les débits.

#### 4.3 - Autres réseaux

- Les branchements, en domaine privé, devront être dissimulés à la charge des propriétaires, sauf impossibilité technique justifiée.

### ARTICLE 1N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Les terrains devront présenter une superficie, une forme et une nature des sols répondant au type d'assainissement retenu pour la construction, conformément à la réglementation en vigueur. Ces dispositions devront être prises en compte dans tous les cas, et notamment lors de l'aménagement de locaux d'habitation dans les anciens corps de ferme.

### ARTICLE 1N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

**6.1 - les extensions ou constructions nouvelles s'implanteront dans le respect de l'implantation dominante des constructions contiguës ou avoisinantes**, sans porter atteinte au bon fonctionnement de la circulation.

A défaut d'implantation dominante, les constructions s'implanteront en **retrait minimum de 5 m** calculés perpendiculairement à compter de l'alignement de la voie.

**6.2 -** Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprise existante, sous réserve de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation.

### ARTICLE 1N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

**7.1 -** Si la construction n'est pas édifiée en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **2 m**.

**7.2 -** Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées dans le prolongement des limites d'emprises existantes.

### ARTICLE 1N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Les constructions devront s'implanter les unes par rapport aux autres avec une distance minimale entre les limites d'emprise de **4 m**.

### ARTICLE 1N 9 - EMPRISE AU SOL

- Article non réglementé.*

**ARTICLE 1N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur des constructions ou ouvrages pouvant être autorisés au titre du présent chapitre ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- **La hauteur des constructions devra être en harmonie avec celles des constructions avoisinantes.** La hauteur maximale sera égale à celle des constructions significatives situées dans l'environnement immédiat.

**ARTICLE 1N 11 - ASPECT EXTERIEUR****11.1. - Généralités**

- Tout bâtiment situé à proximité d'un élément intéressant du point de vue du patrimoine d'intérêt local, devra faire l'objet d'une attention particulière. Les constructions devront être adaptées au terrain, de manière générale. Le rythme des façades doit s'harmoniser avec celui des bâtiments voisins. Les accroches aux constructions limitrophes doivent être particulièrement étudiées : chéneaux, lignes de fenêtres, soubassements, corniches...
- Pour toute réalisation de bâtiment nouveau d'architecture contemporaine (par opposition à l'architecture traditionnelle locale) :
  - la qualité recherchée visera une intégration harmonieuse à son environnement proche aussi bien dans le choix des volumes (y compris la forme de la toiture), des percements, les couleurs des matériaux apparents et les détails architecturaux,
  - et sera motivée par la réalisation d'un habitat plus durable : prise en compte des énergies renouvelable ou de type BBC, un recueil des eaux pluviales et toutes installations s'inscrivant dans un souci d'économie d'énergie et de développement durable,
  - à proximité immédiate d'un élément patrimonial, il ne devra pas porter atteinte à sa mise en valeur, s'inscrire dans le gabarit général de la rue et reprendre les implantations caractérisant cette rue.
- L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

**11.2. - Volumétrie**

Les gabarits des constructions nouvelles devront respecter l'aspect général des gabarits existants.

**11.3. - Ouvertures et ouvrages en saillie**

Les ouvrages en saillie devront être intégrés à la construction, en harmonie avec celle-ci.

Les lucarnes seront dessinées suivant des modèles de lucarne du pays.

Les baies seront plus hautes que larges, à dominante verticale ; de manière générale, le rythme des pleins et des vides dans les façades devra être cohérent avec le rythme des façades avoisinantes.

**11.4. - Matériaux apparents et couleurs****- Pour les constructions destinées à de l'habitation:**

- Toitures : le matériau utilisé devra avoir l'aspect de l'ardoise, sauf si le projet est situé dans un environnement particulier qui justifie un autre choix.

- Façades et pignons : l'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

Les maçonneries apparentes seront réalisées soit en respectant la mise en oeuvre traditionnelle, soit en enduit de ton neutre en harmonie avec les constructions traditionnelles.

L'utilisation de matériaux de bardage bois est autorisée.

Les menuiseries seront peintes et de teintes soutenues.

Les portes de garage seront peintes d'une teinte soutenue.

- Le nuancier des couleurs utilisées devra s'inscrire dans la palette des couleurs des matériaux locaux traditionnellement utilisés (pierre, terre, bois, ardoise...) ou être de teinte neutre.

- **Pour les bâtiments techniques destinés aux activités ou équipements** : Les couvertures en matériaux translucides de couleur, ainsi que celles en métal brillant non revêtus sont interdites. Le bac acier, le zinc, l'aluminium sont autorisés dès lors qu'ils sont revêtus de teinte neutre, en harmonie avec les couleurs des constructions anciennes présentes sur le territoire rural.

Les bâtiments dont la toiture est visible devront présenter une unité de matériaux et de coloris entre couverture et façades avec un dominante de teintes sombres ou neutres ou proche de celles des constructions environnantes.

#### 11.5. - Bâtiments à caractère patrimonial

Les bâtiments à caractère patrimonial constitués de pierres ou de terres ou les bâtis pouvant présenter une certaine valeur patrimoniale sont concernés par les principes suivants :

- les travaux à réaliser sur le bâti devront reprendre, sauf impossibilité justifiée, les données architecturales d'origine de la construction et mettre en œuvre des techniques et matériaux traditionnels dans le respect du bâti existant.
- le nuancier des couleurs utilisées devra s'inscrire dans la palette des couleurs des matériaux locaux traditionnellement utilisés (pierre, terre, bois, ardoise...).
- tout projet d'extension ou de construction à proximité immédiate d'un élément patrimonial devra assurer sa mise en valeur, s'inscrire dans le gabarit général de la rue et reprendre les implantations caractérisant cette rue.

#### 11.6. - Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires mais facultatives. Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes.

D'une manière générale, les matériaux destinés à être recouverts (type parpaings...) devront bénéficier d'une finition adéquate (enduit, bardage...).

Les haies végétales seront d'essence locale et variée.

Dans le cas de clôture grillagée, elle sera de préférence à maille carrée ou rectangulaire et verte. Cette grille sera doublée d'une haie composée d'essence locale et variée

#### Sont interdits :

- Les haies à base de Thuyas, Chamaecyparis, Cupressus, Laurier palme et mono-spécifiques en général,
- Les clôtures réalisées à partir de matériaux de récupération disparates (tôles etc...)
- Les murets maçonnés non enduits,
- Les clôtures réalisées en plaques de béton préfabriqué ou en panneaux PVC ou équivalent .

#### 11.7. - Extension de bâtiments existants et construction de bâtiments annexes

Les extensions et les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux.

#### 11.8. - Réhabilitation

Les projets de réhabilitation devront être réalisés dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant.

### ARTICLE 1N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

- Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

**ARTICLE 1N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- **13.1. - Espaces boisés classés :**

Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.130-1 à R.130-23.

Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.

- **13.2. - Protection des haies au titre du 7° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme :**

Les haies bocagères repérées au titre de l'article L123-1-5 7<sup>ème</sup> sur le plan de zonage du PLU doivent être protégées. Les occupations et utilisations du sol, les travaux projetés, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de ces haies.

Il sera rappelé que les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1-5, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, sont soumis à déclaration préalable de travaux (Art. R421-23-h) du Code de l'urbanisme).

**SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE 1N 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

- Cet article n'est pas réglementé.

**CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2N****CARACTERISTIQUES GENERALES**

La zone 2N correspond aux espaces sites et paysages de qualité ou remarquables (au titre de la loi littoral) à protéger strictement de toute occupation ou utilisation du sol qui seraient de nature à compromettre leur intérêt esthétique, écologique ou paysager ...

L'exploitation des terres agricoles peut éventuellement s'y poursuivre dans le respect des règles sanitaires en vigueur et de la qualité écologique des secteurs (préservation des ZNIEFF et site Natura 2000 notamment).

**SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****ARTICLE 2N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- **Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 2n 2, dans tous les secteurs** et toutes installations, ouvrages, travaux, susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides et des cours d'eau notamment ceux ayant pour conséquence l'assèchement, le drainage, la mise en eau, l'imperméabilisation, les remblais à l'exception des interventions liées à la gestion, l'entretien ou la restauration de ces milieux dans le respect des procédures propres à la loi sur l'eau ou pour des installations et équipements liés aux réseaux de service public à titre exceptionnel.

**ARTICLE 2N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

- **Art. R. 146-2 du Code de l'Urbanisme** (D. n° 2004-310, 29 mars 2004, art. 2) - En application du deuxième alinéa de l'article L. 146-6, peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à cet article, après enquête publique dans les cas prévus par le décret n° 85-453 du 23 avril 1985, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

**a)** Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;

**b)** Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;

**c)** La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;

**d)** A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

— les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher ;

— dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;

e) Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.

Les aménagements mentionnés aux *a*, *b* et *d* du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

- Les interventions liées à la gestion, l'entretien ou la restauration des zones humides et des cours d'eau dans le respect des procédures propres à la loi sur l'eau.

## SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 2N 3 - ACCES ET VOIRIE

- Les voies et cheminements figurant au plan départemental de randonnée et indiqués au plan de zonage doivent être préservés.

### ARTICLE 2N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- *Article non réglementé*

### ARTICLE 2N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- *Article non réglementé.*

### ARTICLE 2N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions éventuellement autorisées au titre du présent chapitre, s'implanteront en **retrait minimum de 6 m** calculés perpendiculairement à compter de l'alignement de la voie.

### ARTICLE 2N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

- Si la construction éventuellement autorisée au titre du présent chapitre, n'est pas édifiée en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **3 m**.

### ARTICLE 2N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE



- *Article non réglementé.*

**ARTICLE 2N 9 - EMPRISE AU SOL**

- *Article non réglementé.*

**ARTICLE 2N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur des constructions ou ouvrages pouvant être autorisés au titre du présent chapitre ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**ARTICLE 2N 11 - ASPECT EXTERIEUR**

- *Cet article n'est pas réglementé.*

**ARTICLE 2N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

- Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

**ARTICLE 2N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- **13.1. - Espaces boisés classés :**

Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.130-1 à R.130-23.

Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.

- **13.2. - Protection des haies au titre du 7° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme :**

Les haies bocagères repérées au titre de l'article L123-1-5 7<sup>ème</sup> sur le plan de zonage du PLU doivent être protégées. Les occupations et utilisations du sol, les travaux projetés, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de ces haies.

Il sera rappelé que les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1-5, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, sont soumis à déclaration préalable de travaux (Art. R421-23-h) du Code de l'urbanisme).

**SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE 2N 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

- *Article non réglementé.*

## **ANNEXES**

## LES ESPACES BOISES CLASSES

### I - APPLICATION DU CLASSEMENT :

#### **LES PLU PEUVENT CLASSER COMME ESPACES BOISES ... :**

- ... les **BOIS, FORETS, PARCS A CONSERVER, A PROTEGER OU A CREER**, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations.
- ... des **ARBRES ISOLEES, DES HAIES ET RESEAUX DE HAIES, DES PLANTATIONS D'ALIGNEMENTS**.

#### **CRITERES POUR LE CLASSEMENT :**

**LE CLASSEMENT EN ESPACE BOISE N'EST PAS SUBORDONNE A LA VALEUR DU BOISEMENT EXISTANT.**

- La qualité médiocre des arbres situés sur une parcelle déjà partiellement urbanisée ne fait pas obstacle au classement.
- De la même manière, est jugée légale une mesure de classement qui concerne une propriété située dans une zone naturelle non constructible faisant partie d'un important massif boisé alors même que des aménagements routiers situés à proximité provoquent une humidité peu propice à une exploitation forestière normale.

**LE CLASSEMENT EN ESPACE BOISE N'EST PAS SUBORDONNE NON PLUS A L'EXISTENCE PREALABLE D'UN BOISEMENT.**

- des terrains totalement dépourvus de boisement peuvent être classés.
- des terrains dont les boisements auraient été détruits du fait d'incendies ou de tempêtes.
- des terrains n'ayant jamais fait l'objet de boisement : les auteurs d'un PLU pouvant, pour des motifs d'urbanisme, prévoir la modification des modalités existantes d'utilisation du sol.

#### **MOTIFS JUSTIFIANT LE CLASSEMENT :**

##### **TOUT MOTIF D'URBANISME :**

- Participation à la qualité paysagère d'un site en créant des cloisonnements, en ouvrant des perspectives, en accompagnant des cheminements ;
- Préservation de la qualité des eaux par le rôle auto-épurateur des haies et anti-érosif des talus ;
- Délimitation des espaces urbanisés en créant des limites franches permettant une bonne intégration paysagère ;
- Réalisation d'une «coulée verte» entre deux zones urbanisées ;
- Protection contre les nuisances sonores provenant d'infrastructures routières par ex. ;

Si la mise en exploitation d'un gisement de produits minéraux dans un espace boisé classé ne nécessite pas l'autorisation de défrichement au titre de la législation forestière, mais est subordonnée à une autorisation de coupe et abattage, cette autorisation ne peut être accordée que si la procédure définie au deuxième alinéa ci-dessus, a été respectée.

## EMPLACEMENTS RESERVES

- **Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts** sont figurés aux documents graphiques par des croisillons rouge et répertoriés par un numéro de référence.

La liste des emplacements réservés est reportée en légende des documents graphiques et donne toutes précisions sur la destination de chacun des emplacements, leur superficie et la collectivité bénéficiaire ou du service public qui en demande l'inscription au PLU.

- **Les réserves portées au plan sont soumises aux dispositions de l'article L.123-1-5 al. 8 et R.123-10 et 11 ) du code de l'urbanisme.**

- Toute construction y est interdite,
- Une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L.423-1 du code de l'urbanisme.
- Le propriétaire d'un terrain inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :
  - . conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu ;
  - . mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquérir son terrain dans un délai de un an