

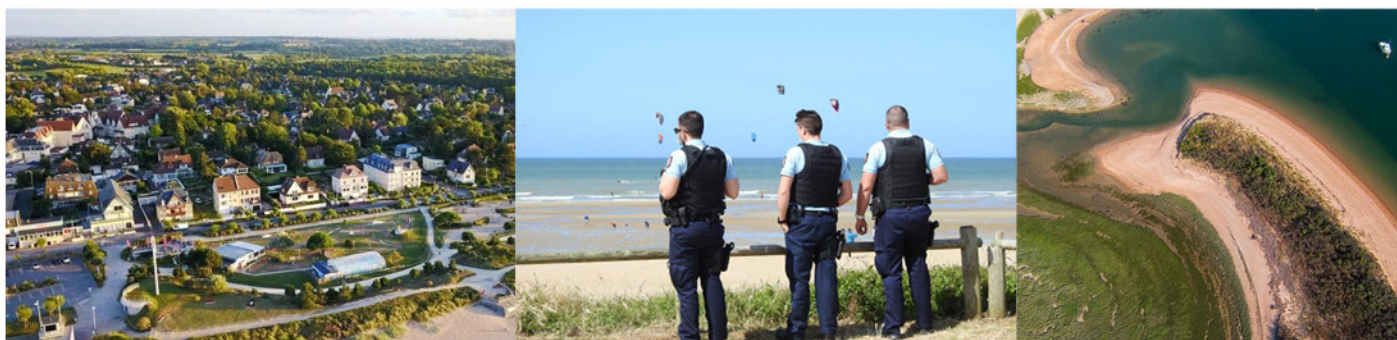
Commune de MERVILLE-FRANCEVILLE

PLAN LOCAL D'URBANISME



**DECLARATION DE PROJET N°1
EMPORTANT LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU**

**REGLEMENT ECRIT
Pièce 4.1**



**Révision du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 17 décembre 2015
Modification simplifiée n°1 approuvée le 21 septembre 2017**

**Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 11 septembre 2025,
Le Maire**

Sommaire général

1. Définition et règles communes à l'ensemble des zones	3
1.1. Définitions	4
1.2. Règles communes à l'ensemble des zones	10
2. Les zones urbaines	20
2.1. Zone UA	21
2.2. Zone UB	37
2.3. Zone UT	52
3. Les zones d'urbanisation future	62
3.1. Zone 1AU	63
3.2. Zone 2AU	77
4. La zone agricole	79
5. Les zones naturelles	86
5.1. Zone N	87
5.2. Zone NR	92
6. Annexes – Patrimoine Bâti d'Intérêt Local	97

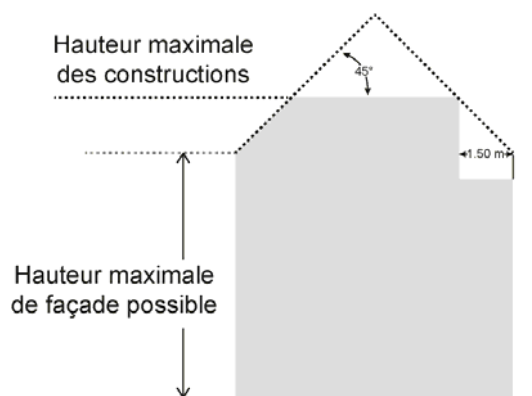
TITRE 1

DEFINITIONS ET REGLES COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES

1.1. DEFINITION

ATTIQUE

Est considéré comme attique le ou les deux derniers niveaux placés au sommet d'une construction, situés en retrait d'au moins **1,50 m** sur l'une des façades sur rue ou arrière, et restant dans le gabarit enveloppe défini à l'**article 10** de la zone concernée. L'attique ne constitue pas un élément de façade.



CONSTRUCTION

Les constructions visées par le présent règlement sont celles définies par l'**article L. 421-1 du Code de l'Urbanisme**. En particulier, deux bâtiments, pour faire partie de la même construction, doivent être reliés par des éléments construits créant de la surface de plancher au sens de l'**article R. 112-2 du Code de l'Urbanisme**.

CONSTRUCTIONS ANNEXES

Sont considérées comme constructions annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les locaux de faibles dimensions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale et séparés de celle-ci, tels que remises, abris de jardin, garages, locaux vélos, celliers, piscines, etc.

Concernant les abris de jardin, la surface totale de leur emprise au sol ne devra pas dépasser 20 m².

DISTANCE

Les distances sont comptées perpendiculairement à la ligne de référence (alignement, limite de construction, limite séparative).

ELEMENTS EN SAILLIE DE LA FAÇADE

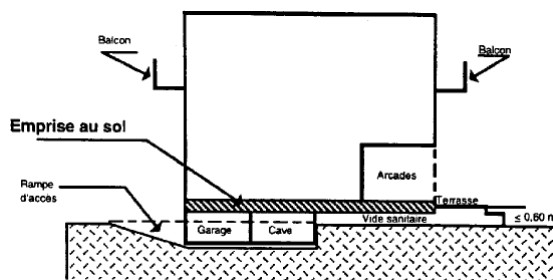
Ces éléments comprennent :

- les **éléments architecturaux** : sont considérés comme éléments architecturaux les ouvrages en saillie des façades et des toitures, tels que portiques, auvents, bandeaux, etc. ne créant pas de surface de plancher ;
- les **saillies traditionnelles** : les saillies traditionnelles sont ainsi définies : seuils, socles, soubassements, bandeaux, corniches, appuis de fenêtre, cheminées, encadrements, pilastres, nervures, pare-soleil, garde-corps, oriels, marquises, etc. ;
- les **balcons** sous réserve de ne pas dépasser de plus de **1,50 m** le nu de la façade sur voie ou espace public.

EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol exprime un rapport entre la superficie du terrain et l'emprise de la construction. L'emprise de la construction correspond à la projection au sol de toutes parties du bâtiment d'une hauteur supérieure à **0,60 m** par rapport au terrain naturel, exception faite des éléments en saillie de la façade.

Pour le calcul de l'emprise au sol, toute la surface de l'unité foncière comprise dans la zone est prise en compte, même s'il est grevé par un emplacement réservé, un plan d'alignement ou un espace boisé classé. Cependant, les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée existante ouverte à la circulation générale ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface du terrain.



EQUIPEMENTS COLLECTIFS D'INTERET GENERAL

Il s'agit des équipements publics ou privés destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines hospitalier, sanitaire, social, éducatifs et services annexes, culturel, sportif, culturel, défense et sécurité, ainsi que les services publics administratifs divers.

ESPACE LIBRE

Il s'agit de l'espace libre du terrain d'assiette d'une construction faisant l'objet d'une autorisation, c'est-à-dire un espace consommé ni par le bâti, ni par les aires de stationnement en surface, ni par les rampes d'accès aux parkings.

Le traitement de l'espace libre peut être de type végétal (jardin, etc.) ou minéral (terrasse, etc.).

ESPACE NON CONSTRUIT

Sur le terrain d'assiette d'une construction, il s'agit de l'espace non consommé par le bâti. Cet espace correspond à l'espace libre (voir ci-dessus) augmenté des aires de stationnement en surface et des rampes d'accès aux parkings.

FAÇADES

Les façades sont des faces verticales en élévation d'un bâtiment (en élévation signifie généralement à l'exclusion des soubassements et parties enterrées).

Façades principales visées aux articles 6 et 10

Dans les **articles 6 et 10**, le terme « façade principale » désigne deux côtés de la construction dont l'un est « sur rue » (la façade principale avant) et l'autre correspond à la façade principale arrière. Le terme « façade principale » peut correspondre à un pignon sur rue.

Façades visées aux articles 7 et 11

Dans les **articles 7 et 11**, le terme « façade » désigne tous les côtés extérieurs de la construction, y compris les « pignons ».

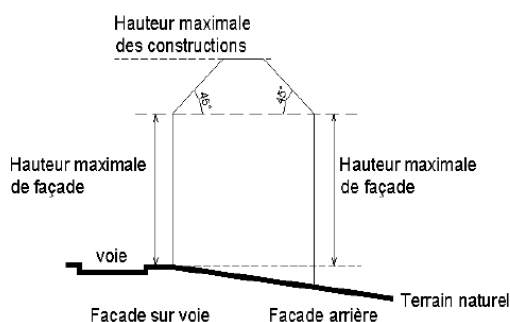
HAUTEUR

La hauteur maximale des façades inclut l'ensemble des plans de façade (excepté ceux des attiques), y compris l'éventuel garde-corps surmontant l'acrotère. Ne peuvent dépasser de cette hauteur maximale des façades que les volumes sous toiture, sous terrasse, sous attique, les pignons, les cheminées, les cages d'escaliers et d'ascenseurs et les éléments en saillie de la façade.

La hauteur de tous les plans de façades (excepté ceux des attiques) se mesure ainsi :

- pour les façades sur voie (automobile, piétonne, piste cyclable, etc.) à partir du niveau du sol de la voie à l'alignement à l'aplomb de la construction ;
- pour les façades « arrières », à partir du niveau du terrain naturel à l'aplomb de la construction.

Lorsque la voie ou le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections qui ne peuvent dépasser **20 m** de long et la cote du gabarit ou de la hauteur de chaque section est prise au point médian de chacune d'elle.



La hauteur maximale des constructions est définie par un gabarit résultant de l'application simultanée :

- d'une hauteur maximale des façades principales sur rue déterminant deux lignes horizontales ;
- d'un plan incliné à **45°** partant de chacune de ces horizontales ;
- d'une hauteur maximale des constructions.

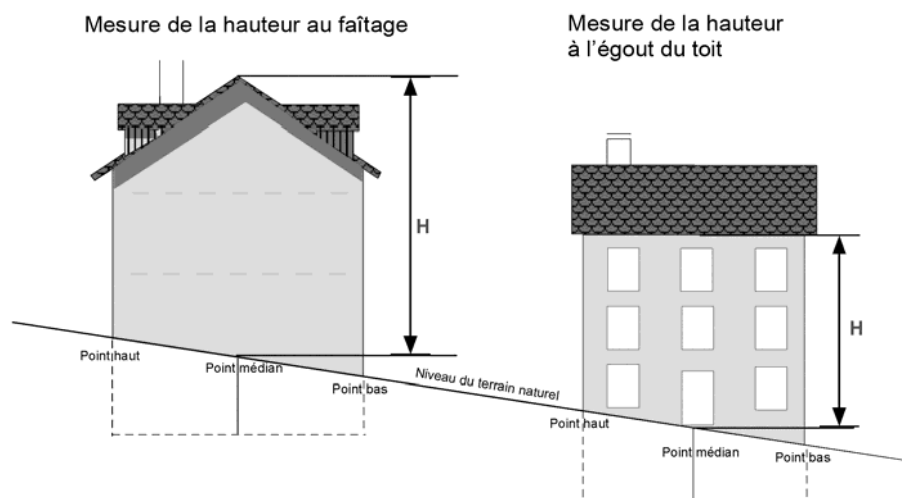
Le volume ainsi défini n'inclut ni les lucarnes, ni les éléments permettant l'accroche sur une toiture contiguë, ni les éléments en saillie de la façade.

Une variation des éléments de ce gabarit peut être autorisée ou imposée dans la limite de **1,5 m** de hauteur dans le but de permettre une meilleure accroche du bâtiment sur les constructions contiguës, la réalisation de garde-corps ou la création d'acrotère.

Les règles de hauteur définies ci-après ne s'appliquent pas pour l'isolation thermique ou phonique des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme dans la limite d'une hauteur de 0,30 mètres.

Calcul de la hauteur en cas de terrain en pente

Pour les terrains en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections de 30 mètres maximum, la hauteur est mesurée au point médian de chacune d'elles pris au niveau du terrain naturel. Dans le cas d'une façade ayant une longueur inférieure à 30 mètres, la hauteur est mesurée au milieu de ladite façade.



IMPLANTATION OBLIGATOIRE

Dès lors qu'une implantation obligatoire (trait continu) est portée au document graphique, une façade principale de la construction doit être implantée sur cette limite dans le respect des dispositions de l'**article 6** de la zone considérée.

Toutefois, des éléments de construction en saillie de façade, les équipements techniques liés aux différents réseaux, etc., ainsi que les parcs publics souterrains de stationnement, ne sont pas soumis à cette règle, sauf disposition contraire explicite éventuelle dans le présent règlement ou le règlement graphique.

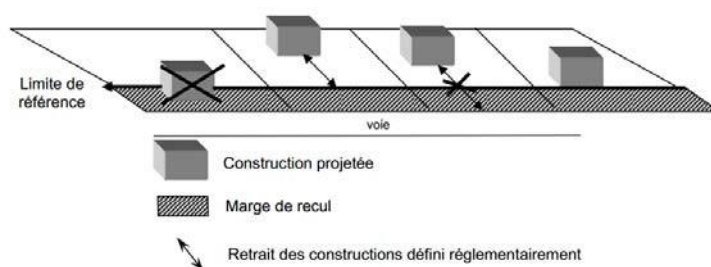
LIMITES SEPARATIVES

Il s'agit de l'ensemble des limites d'un terrain à l'exception de la limite sur voie.

MARGE DE REcul

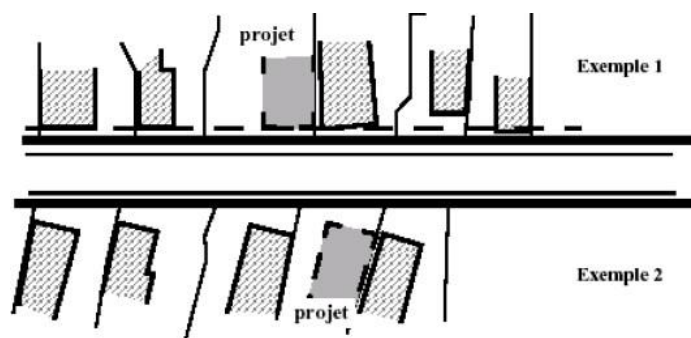
Il s'agit d'emprises définies à l'intérieur desquelles toute construction est interdite (sauf dispositions contraires du règlement de la zone concernée), mais non compris les clôtures.

La marge de recul constitue une limite de référence au sens de l'article 6 de la zone concernée.



ORDONNANCEMENT DE FAIT

La notion d'ordonnement n'est pas celle d'un alignement strictement défini, mais celle d'une implantation similaire à celle de plusieurs constructions voisines (voir schéma ci-après).



Le croquis illustre différents cas de figure qui montrent que cette règle favorise le maintien du paysage bâti de rue existant, lorsqu'il existe, sans constituer une contrainte rigide ou décalée par rapport au bâti existant.

SURFACE DE PLANCHER

Elle est ainsi définie par l'article R112-2 du Code de l'Urbanisme : « La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculé à partir du mur intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des 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 de l'article L.231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'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 ».

TERRAIN NATUREL

Doit être regardé comme sol naturel celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptations liés à cette autorisation, même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement.

UNITE FONCIERE

Est considéré comme « unité foncière », l'ensemble des terrains d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

VOIE OUVERTE A LA CIRCULATION AUTOMOBILE

Est considérée comme voie, toute voie existante ou à créer dans le cadre d'un projet, quel que soit son statut, déjà ouverte à la circulation publique ou conçue pour l'être et disposant des aménagements nécessaires pour une telle circulation afin d'assurer une desserte cohérente de l'îlot. Cette notion recouvre aussi tout espace à caractère structurant tels que place, placette, mail, cour urbaine, etc.

Cette définition s'applique à l'ensemble des voies publiques ou privées, y compris les emplacements réservés, ainsi que les voies localisées au titre de l'**article L. 123-2 c ou L. 123-3 du Code de l'Urbanisme**, conçues ou ouvertes à la circulation publique et desservant plusieurs constructions.

1.2. REGLES COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES

ARTICLE 1 – PERMIS DE DEMOLIR

Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir, conformément aux dispositions des articles L. 421-3, R. 421-26 à R. 421-28 du Code de l'urbanisme.

Cette obligation est instituée lorsque les travaux ont 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'instaurer le permis de démolir ;
- située dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un périmètre de restauration immobilière créé en application des articles L. 313-1 à L. 313-15 ;
- inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques ;
- située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;
- située dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- Identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application de l'article L.123-1-5-III 2°, située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article ou, dans une commune non dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée par délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur.

ARTICLE 2 – PRESCRIPTIONS DU PLU

2.1) Espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer (EBC)

Les espaces boisés classés (EBC) à conserver, à protéger ou à créer figurent au Plan Local d'Urbanisme. Ils sont repérés au plan par **un quadrillage semé de ronds**.



Espace Boisé Classé à conserver au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme

Lorsque cette protection s'applique de façon linéaire à une haie, il est convenu qu'elle s'applique sur une largeur de 3 m (1,5 m de part et d'autre de l'axe de la haie) nonobstant l'épaisseur de la trame utilisée et l'échelle du plan.

À l'intérieur des périmètres délimitant les espaces boisés figurés au document graphique par un quadrillage semé de ronds, les dispositions des articles L. 130-1 à L. 130-3 et R. 130-1 à R. 130-20 du Code de l'urbanisme sont applicables.

Le propriétaire sera tenu d'entretenir le boisement existant en veillant notamment à procéder au maintien de l'état boisé et au renouvellement des peuplements parvenus à maturité. Tout défrichement ou déboisement y est interdit. Seuls sont autorisés les travaux qui ne sont pas susceptibles de compromettre le caractère boisé des lieux.

Les coupes sont libres dans les cas suivants :

- lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
- lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions des articles L 111-1 et suivants du Code Forestier ;
- lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L. 222-1 à L. 222-4 et à l'article L. 223-2 du Code Forestier ou fait application d'un règlement type de gestion approuvé conformément à l'article 4 de l'ordonnance n°2005-554 du 26 mai 2005 ;
- lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral pris après avis du Centre Régional de la Propriété Forestière (arrêté du 9 mars 2006)

2.2) Espaces boisés non classés

Le défrichement des bois non classés au titre de l'article L.130-1 du CU est soumis à autorisation préalable en application des articles L. 311-1, L. 311-2 et L. 312-1 du Code forestier (bois de plus de 4 hectares ou issu d'un ensemble de plus de 4 hectares, parcs ou jardins clos d'une superficie de plus de 10 hectares attenants à une habitation principale).

2.3) Eléments du paysage

Toute intervention 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-III 2° est soumise au vote du conseil municipal qui se réserve la possibilité de la refuser et doit en outre en cas d'accord de ce dernier faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des installations et travaux divers.



Haies et boisements à conserver :

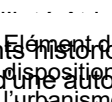
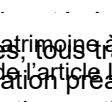
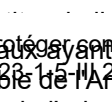
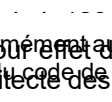
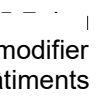
Les espaces ou les éléments repérés aux documents graphiques, au titre de l'article L.123-1-5-III 2°, par une trame paysagère, sont des espaces boisés ou des haies dans lesquels il est souhaitable de conserver voire développer ces éléments. Dans les premiers, sont admis les travaux ne compromettant pas leur caractère, ceux nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien de ces espaces, à leur réorganisation éventuelle et à leur mise en valeur mais en aucun cas les nouvelles aires de stationnement imperméables (enrobé, dalles béton...). La conception des éventuels aménagements pourra avantageusement les utiliser et les intégrer comme trames structurantes.

Pour ce qui concerne les haies, leur suppression n'est autorisée que pour la réalisation d'un accès à une parcelle et soumise à déclaration préalable avec l'obligation de replanter un linéaire de haies équivalent à celui supprimé.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Patrimoine bâti d'intérêt local :

Le règlement graphique identifie et cartographie les éléments patrimoniaux identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III 2° du code de l'urbanisme. Tout projet de démolition et/ou de transformation (même partielle) devra ainsi être soumis à autorisation (voir titre 6).

L'annexe au règlement relative à  e  e  e  e  e  e

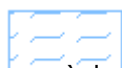
Dans le périmètre de protection des monuments historiques, tous travaux ayant pour effet de modifier les dispositions de l'article L.123-1-5-III 2° du code de l'urbanisme

2.4) Monuments historiques seront l'objet d'une autorisation préalable de l'Architecte des bâtiments de France, que ces travaux soient ou non soumis à autorisation au titre de l'urbanisme.

Conformément à l'article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques modifiée, lorsqu'un immeuble est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit, il ne peut faire l'objet, tant de la part des propriétaires privés que des collectivités et établissements publics, d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun déboisement, d'aucune transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect, sans une autorisation préalable. Le permis de construire en tient lieu s'il est revêtu du visa de l'architecte des Bâtiments de France.

2.4) Biodiversité

Des secteurs identifiés comme **zone humide** sont figurés au plan par une trame spécifique.



Zones humides identifiées par la DREAL
espace à protéger

L'occupation du sol y est soumise aux règles des zones dans lesquels ils sont situés et aux dispositions particulières ci-après.

Les constructions, ouvrages ou travaux ainsi que les affouillements et exhaussements du sol sont interdits à l'exception :

- des travaux relatifs à la sécurité des personnes,
- des actions d'entretien,
- des travaux et ouvrages de valorisation et de découverte du milieu à condition de ne pas porter atteinte au caractère humide de la zone.

2.5) Emplacements réservés pour voie et ouvrage public, installation d'intérêt général et espace vert

Les emplacements réservés pour création ou extension de voies (y compris chemins piétons et pistes cyclables) et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général et d'espaces verts, sont figurés au document graphique par des croisillons fins (ou un trait hachuré pour les chemins) et répertoriés par un numéro de référence.



RESERVES PUBLIQUES: Emplacements réservés
au titre de l'article R.123-11 du Code de l'Urbanisme

Les documents graphiques donnent toutes précisions sur la destination de chacune des réserves ainsi que la collectivité (État, Département, District, Syndicat Intercommunal, Commune) ou le service ou organisme public bénéficiaire (article R. 123-11 du code de l'urbanisme).

Les réserves portées au plan sont soumises aux dispositions des articles L. 123-17, L. 230-1 et suivants et R. 123-10 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 bâti ou non 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 le cas où le propriétaire souhaite mettre en demeure le bénéficiaire de la réserve d'acquérir son terrain, il doit adresser sa demande au Maire de la Commune où se situe le bien. La collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer.

En cas d'accord amiable, un délai de deux ans à compter de la réception en mairie de la demande lui est accordé pour réaliser le paiement du bien.

À défaut d'accord amiable et à l'expiration du délai d'un an à compter de la réception de la demande, le propriétaire comme le bénéficiaire peut saisir le juge de l'expropriation. Ce dernier fixe alors le prix du bien et prononce le transfert de propriété.

Si trois mois après l'expiration du délai d'un an ci-dessus cité, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, la réserve n'est plus opposable.

Le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un terrain réservé et qui cède gratuitement cette partie au bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit à construire correspondant à tout ou partie du COS affectant la superficie de terrain cédé gratuitement.

2.6) Servitudes d'urbanisme figurées au plan

2.7.1) Servitude de démolition

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES



Application de l'article L.123-1-5 10°
Immeuble signalé

A ce titre, le règlement peut délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.

2.7) Maintien et renforcement du commerce

Plusieurs fronts bâtis comprenant aujourd'hui des rez-de-chaussée à vocation commerciale sont signalés sur les documents graphiques accompagnant le présent règlement. Le long des trames ainsi représentées, le changement de destination des locaux d'activités situés en rez-de-chaussée, à destination de l'habitation, est interdit en vertu de l'article L.123-1-5 II 5° du code de l'urbanisme.

 Voies dans lesquelles doit être préservée ou développée la diversité commerciale
(art.L. 123-1-5 II 5° *)

ARTICLE 3 – LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET DES NUISANCES

Conformément aux dispositions de l'article R.123-11 du code de l'urbanisme, les documents graphiques du Plan Local d'Urbanisme, font notamment apparaître les secteurs, où les nécessités de la préservation des ressources naturelles ou de protection contre les nuisances, ainsi que l'existence de risques technologiques ou de risques naturels (tels que inondations, érosion, affaissements, éboulements), justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales, les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols.

Sont précisées ci-après les règles particulières s'appliquant aux secteurs ainsi identifiés, nonobstant les dispositions applicables dans chacune des zones.

A) Le risque d'inondation par débordement des cours d'eau

Cette zone correspond aux secteurs soumis au risque d'inondation par débordement des cours d'eau.

L'occupation du sol y est soumise aux règles des zones dans lesquels ils sont situés et aux prescriptions particulières ci-après :

Sont interdits :

- les constructions nouvelles et la création de sous-sols,
- les remblais, les constructions, l'aménagement des sous-sols existants (locaux non habités situés sous le rez-de-chaussée), l'augmentation du nombre de logements par aménagement ou rénovation,
- les clôtures formant obstacle au libre écoulement des eaux de crues et de ruissellement.

Sont seules autorisées, en zone urbaine :

- les extensions et les aménagements des constructions existantes à la condition qu'ils respectent les prescriptions suivantes :
 - une distance minimale de 5 mètres par rapport aux berges des cours d'eau,
 - un niveau du plancher bas au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues majorées de 0,2 mètre ou, si ce niveau est inconnu, à une cote supérieure d'au moins 0,65 mètre à celle du terrain naturel.
- la modernisation et la mise aux normes d'activités économiques existantes, y compris l'activité agricole, à la condition que le niveau du plancher bas de la construction se situe au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues ;
- la reconstruction à l'identique en cas de sinistre, sous réserve de prendre en compte le risque existant et les mesures nécessaires pour réduire ce risque.

B) Le risque d'inondation par remontées des nappes d'eau souterraine

Certains secteurs du territoire sont exposés à un risque d'inondation par remontées des nappes d'eau souterraine. Pour tous travaux ou constructions autorisés dans ces secteurs, et en fonction de l'aléa :

- ✚ Dans les secteurs où la remontée de la nappe phréatique est comprise entre 0 et 2,5 m, et en dehors de la zone UA pour les opérations d'habitat collectif, seules sont autorisées les constructions et installations sans sous-sol ;
- ✚ Dans les secteurs de la zone A où la remontée de la nappe phréatique est comprise entre 0 et 2,5 m, seules sont autorisées les constructions et installations directement liées et indispensables aux activités agricoles, sans sous-sol ;
- ✚ Des dispositions constructives et techniques appropriées pour bloquer les remontées d'eau par capillarité pourront être imposées ;
- ✚ Des dispositions techniques, adaptées à la nature des terrains, devront être prises pour diminuer le risque de dysfonctionnement des systèmes de gestion des eaux pluviales par infiltration.

C) Le risque d'inondation lié au phénomène de submersion marine

La méthodologie nationale établie pour les zones situées sous le niveau marin prévoit la cartographie des zones potentiellement submergées par un mètre d'eau, c'est-à-dire situées plus d'un mètre en dessous de la cote de référence, ainsi que les zones potentiellement submergées dans la perspective de surélévation du niveau de la mer d'ici la fin du siècle. Ainsi figurent trois classes sur la cartographie correspondante :

- zones basses – 1 m = territoires situés plus d'un mètre sous la cote de la marée de référence (figures en marine)
- zones basses = territoires situés entre 0 et 1 m sous la cote de la marée de référence (figures en bleu)
- zones basses + 1m = territoires situés à moins d'un mètre au-dessus de la cote de la marée de référence (figures en vert). Ces dernières sont concernées par les aléas liés au changement climatique.

Les principes retenus et traduits tant en matière de planification (ScoT, PLU, cartes communales), que d'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme (permis de construire...) dans les zones situées sous le niveau marin centennal sont les suivants :

Constructions autorisées :

Dans les zones qui sont situées à moins d'un mètre au-dessus de la cote marine centennale (zones identifiées en vert) :

- toutes les constructions et aménagements sont autorisés,
- nouvelle zone d'urbanisation future interdite.

Dans les zones qui sont situées sous moins d'un mètre d'eau lors d'une cote marine centennale (zones identifiées en bleu) :

- dans les espaces significativement urbanisés (villages, agglomérations) les constructions nouvelles pourront être autorisées,
- en espace non urbanisé, seules les extensions sont admises.

Dans les zones qui sont situées sous plus d'un mètre d'eau lors d'une cote marine centennale (zones identifiées en bleu marine) :

- les constructions nouvelles sont interdites,
- les extensions pourront être autorisées dans les espaces urbanisés uniquement.

Construction interdite :

Dans les «zone de 100 m derrière un ouvrage ou un cordon dunaire» (zones hachurées en rouge), toute construction est interdite.

D) Le risque lié aux mouvements de terrain

Le règlement graphique signale la présence potentielle d'un risque de mouvement de terrain par fluage, glissement de pente ou coulée de boue.

Pour tous travaux ou constructions autorisés dans les secteurs signalés, et en fonction de l'aléa des dispositions constructives et techniques appropriées pourront être imposées. Le cas échéant, les constructions ou occupations du sol autorisées dans la zone pourront être interdites.

La carte jointe en annexe " Prédiposition aux mouvements de terrains " est un document d'information, sans valeur réglementaire, susceptible d'être réactualisé. Il convient de se référer à la carte en vigueur au moment de la demande d'autorisation.

Dans la zone d'aléa de mouvements de terrain à forte prédiposition, les projets de construction doivent être précédés d'études de sol en raison des dangers d'affaissement des sols. Les constructions devront comporter des fondations adaptées.

La demande de permis de construire devra montrer une compatibilité avec la sécurité publique au sens de l'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme.

Compte tenu des formations géologiques présentes sur la commune et des pentes associées, certains secteurs du territoire sont aujourd'hui exposés, la prédiposition pouvant être qualifiée de faible à forte.

En réponse à ces désordres, le règlement impose les prescriptions particulières suivantes et ce, quel que soit le niveau de prédiposition considéré :

- Interdiction des nouvelles constructions à 100 m en amont (zone de décompression),
- Interdiction des nouvelles constructions à 100 m en aval (zone d'impact possible)

En outre, dans les secteurs concernés par ce risque avant toute construction :

- des études géotechniques devront être réalisées,
- l'assainissement autonome est interdit,
- l'assainissement des eaux pluviales devra être réalisé en prenant en compte ce risque.

E) Le risque lié aux phénomènes de retrait-gonflement des argiles

La carte d'aléa retrait-gonflement des argiles jointe au rapport de présentation a pour but de :

- servir de base à des actions préventives dans la commune sur les secteurs de développement de l'urbanisation ou de renouvellement urbain,
- attirer l'attention des constructeurs et maîtres d'ouvrages sur ce risque de retrait-gonflement des argiles dans certains secteurs et sur la nécessité de respecter certaines règles constructives préventives en fonction du degré d'aléa.

Ainsi, des dispositions constructives spécifiques au phénomène de retrait-gonflement des argiles devront être respectées :

- en zone d'aléa fort à moyen lorsque la présence d'argiles sensibles au phénomène de retrait-gonflement à faible profondeur sera confirmée grâce à la réalisation d'essais en laboratoire spécifiques,
- à l'inverse, en zone d'aléa faible et en zone d'aléa moyen lorsque la présence d'argiles sensibles au phénomène de retrait-gonflement à faible profondeur sera infirmée grâce à la réalisation d'essais en laboratoire spécifiques, les projets ne feront pas l'objet de recommandations constructives particulières vis-à-vis du phénomène de retrait-gonflement des argiles.

La demande de permis de construire devra ainsi montrer une compatibilité avec la sécurité publique au sens de l'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme.

Cette connaissance du risque ne conduit pas à interdire ou à limiter les nouveaux projets. Toutefois, les pétitionnaires en cas de doute pourront être incités à :

- procéder à une reconnaissance géotechnique sur le terrain,
- réaliser des fondations appropriées,
- consolider les murs porteurs,
- désolidariser les bâtiments accolés,
- éviter les variations d'humidité à proximité des bâtiments.

F) Le risque lié au transport de gaz par canalisation

Certains secteurs de la commune sont concernés par les zones d'effets liés au transport de gaz par canalisation (cf. carte jointe au rapport de présentation).

Les dispositions suivantes doivent ainsi être prises ou respectées en fonction de la zone d'aléa à laquelle correspond le projet :

- dans la zone des dangers significatifs pour la vie humaine correspondant aux effets irréversibles, il convient d'informer le transporteur des projets de construction ou d'aménagement le plus en amont possible, afin qu'il puisse analyser l'éventuel impact de ces projets sur sa canalisation,
- dans la zone des dangers graves pour la vie humaine correspondant aux premiers effets létaux, sont interdites la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1ère à la 3ème catégorie,
- dans la zone des dangers très graves pour la vie humaine correspondant aux effets létaux significatifs, sont interdites la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

G) Les nuisances liées au bruit généré par les infrastructures routières

Différents secteurs de la commune sont affectés par les nuisances sonores générées par la RD514.

Ces secteurs sont définis en application des arrêtés préfectoraux en date du 6 juillet, 30 novembre et 15 décembre 1999.

A l'intérieur de ces secteurs, les constructions devront respecter les prescriptions d'isolement acoustique énoncées dans les textes suivants :

- décrets n°95-20 et 95-21 pour l'ensemble des bâtiments construits à l'intérieur de ce secteur,
- articles 5 et 9 de l'arrêté du 30 mai 1996 (modifié par l'arrêté du 23 juillet 2013) pour les bâtiments d'habitation,
- articles 5 et 8 de l'arrêté du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement.

H) Règles de sécurité concernant les clôtures

Les clôtures en bordure de voie et à proximité d'un carrefour doivent être entretenues afin que soit assurée la sécurité des usagers.

ARTICLE 4 – RAPPEL DES DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES PRIVES HORS AGGLOMERATION SUR LES ROUTES DEPARTEMENTALES

Limitation des accès

Le long des routes départementales n° 514 et 223 la modification et la création d'accès privés seront soumis à une permission de voirie instruite au nom du Département, par le service gestionnaire, au titre du Code de la Voirie Routière. Cette disposition concerne l'ensemble des sections des routes départementales, qu'elles soient situées en rase campagne ou en agglomération.

Les nouveaux accès seront interdits au-delà des portes d'agglomération lorsque l'accès est possible sur une autre voie publique.

La permission de voirie prescrira notamment les conditions de sécurité routière à respecter :

- Regroupement des accès hors agglomération tous les 400 à 600 m.
- Distances de visibilité des accès : l'utilisateur de l'accès doit disposer du temps nécessaire pour s'informer de la présence d'un autre usager sur la route prioritaire, décider de sa manœuvre, démarrer et réaliser sa manœuvre de traversée, avant qu'un véhicule prioritaire initialement masqué ne survienne.

Toutefois, la création d'accès ne sera accordée que de façon restrictive, après étude de variantes envisageant la desserte des propriétés riveraines sur une autre voie ouverte au public ou sur une voie parallèle ou adjacente.

Dans les zones AU à urbaniser et dans les zones constructibles liées à l'extension de l'agglomération, s'il n'existe pas d'autres accès satisfaisant, le branchement d'une voie nouvelle de desserte d'une zone ne sera autorisé que sous réserve de l'aménagement de l'intersection avec la voie départementale dans de bonnes conditions de sécurité.

Marges de recul applicables au-delà des portes d'agglomération et recul des obstacles latéraux

Les valeurs des marges de recul sont un minimum à respecter et s'appliquent de part et d'autre de l'axe des routes existantes ou à créer. Elles sont également à prendre en compte dans les zones constructibles et les zones à urbaniser situées au-delà des portes d'agglomération et en bordure d'une voie départementale.

RD	Hiérarchisation du réseau routier départemental	Retraits par rapport à l'axe des voies	Accès
RD514	Réseau secondaire d'intérêt inter-cantonal	Sans objet	Autorisés sous réserve de leur sécurité
RD223	Réseau d'intérêt local	Sans objet	Autorisés sous réserve de leur sécurité

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

UA
UB
UT

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

ARTICLE UA1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage industriel et d'entrepôts commerciaux ou agricoles (sauf ceux liés aux commerces de détail) ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article UA2 ;
- Les constructions autres que celles mentionnées à l'article UA2 ;
- Les carrières, affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux mentionnés à l'article UA2 ;
- Les dépôts de ferrailles, abris de fortune, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés ;
- L'hébergement léger de loisirs (camping, caravanage, P.R.L., mobil-home) ;
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes ;
- En secteur UAh, les constructions de toutes natures à l'exception de celles visées à l'article UA2 ;
- Le changement de destination des locaux d'activités situés en rez-de-chaussée, et leur transformation en habitation, de part et d'autre des voies repérées sur le règlement graphique en vertu de l'article L. 123-1-5 II 5° du code de l'urbanisme ;

ARTICLE UA2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions et installations diverses, classées ou non qui, par leur destination, sont liées à l'habitation et à l'activité urbaine et à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec celles-ci ;
- Les constructions de toute nature, installations, dépôts, ouvrages et travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux ;
- L'aménagement ou l'extension des installations existantes classées ou qui deviendraient classables, sous réserves qu'ils ne soient pas de nature à augmenter les nuisances ;
- Les affouillements et exhaussements de sol définis à l'article R.442-2 du code de l'urbanisme s'ils sont liés aux équipements d'infrastructure ;
- Les occupations et utilisations du sol admises dans la zone dès lors sont compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation définies.

Les utilisations et occupations du sol précédentes sont autorisées sous réserve si besoin est de l'application des dispositions suivantes :

- Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux risques de **submersion marine**, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement ;
- Dans les **secteurs soumis au risque d'inondation par débordement des cours d'eau**, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement ;
- Dans les secteurs soumis aux **risques et nuisances liés à la nature des sols**, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions et recommandations définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement ;
- Dans les secteurs soumis aux dispositions relatives aux zones humides, les constructions ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre « Règles communes à l'ensemble des zones » du présent règlement ;

- Dans les secteurs soumis aux dispositions de l'article L.123.1.5-10, les constructions ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre « Règles communes à l'ensemble des zones » du présent règlement.
- Dans les secteurs soumis aux dispositions relatives aux nuisances sonores générées par les infrastructures de transport terrestre, les constructions ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre « Règles communes à l'ensemble des zones » du présent règlement.

En secteur UAh,

- Les constructions et installations diverses, classées ou non qui, par leur destination, sont liées à l'activité hôtelière.

Application de la loi « littoral »

- Dans les espaces proches du rivage au sens de l'article L.146-4-II du code de l'urbanisme, outre la prise en compte éventuelle des dispositions ci-dessus et celles prévues aux articles 3 à 14, l'urbanisation devra respecter le principe d'extension limitée, apprécié selon des critères de surface, de hauteur, de densité, de localisation, d'environnement bâti et de configuration des lieux.

ARTICLE UA3 – ACCES ET VOIRIE

1) Les caractéristiques des voies nouvelles

Toute voie nouvelle doit présenter les caractéristiques suivantes :

- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- assurer la sécurité des usagers ;
- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- disposer d'une emprise minimum de 4 mètres.

En outre, son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence d'autre solution. Elles doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie (sauf application de contraintes réglementaires) et d'enlèvement des ordures ménagères, notamment.

2) Conditions d'accès aux voies

a) Règle générale

Le nombre et la largeur des accès doivent être limités aux conditions d'une desserte satisfaisante du projet. Toutefois, un accès ne peut avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

b) Modalités de réalisation des accès

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant l'accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa

configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies.

ARTICLE UA4 – RESEAUX

1) Eau

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

2) Assainissement

- Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle nécessitant une évacuation des eaux.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome des constructions en conformité avec le règlement en vigueur est autorisé. Les installations devront être prévues pour être raccordables en limite de voirie au réseau public lorsqu'il sera réalisé. Le pétitionnaire sera tenu de se brancher, à ses frais, sur le réseau, dès lors qu'il sera construit. Il devra satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

- Eaux résiduaires

Conformément aux dispositions prévues à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel.

L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

Cette autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses de premier établissement, d'entretien et d'exploitation entraînées par la réception de ces eaux.

- Eaux pluviales

Lorsque le réseau existe, il pourrait être demandé à ce que les aménagements réalisés sur tout terrain soient tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, les constructeurs ou aménageurs devront réaliser à leur charge, un réseau d'assainissement des eaux pluviales provenant des surfaces collectives imperméabilisées. En outre, chaque constructeur devra réaliser sur son propre fonds et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales provenant des aires imperméabilisées privatives.

Pour les installations le nécessitant, des dispositifs de pré-traitement (débourbeur, décanteur, déshuileur, ...) pourront être imposés au rejet des eaux pluviales.

3) Réseaux divers

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés.

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement à la construction ou dans les clôtures.

La pose d'installations électriques en saillie sur les trottoirs est interdite.

ARTICLE UA5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE UA6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 – Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies ouvertes à la circulation automobile, ainsi qu'aux emprises publiques (jardin, parc public, place...), et non aux emprises publiques piétonnes ou cyclables, ni aux voies de statut privé donnant accès, au plus, à deux constructions.

Lorsque figure au règlement graphique :

- une marge de recul, l'implantation des constructions doit se faire en limite ou en retrait de celle-ci ;
- une implantation obligatoire ou un alignement imposé, l'implantation des constructions doit se faire en limite de celle-ci ou de celui-ci.

Lorsqu'il existe un ordonnancement de fait, il détermine l'implantation des nouvelles constructions et installations de premier rang.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour :

- les éléments en saillie de la façade ;
- l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme dans la limite d'une épaisseur de 0,30 m, sans débord sur le domaine public.

2 - Voies ouvertes à la circulation automobile

Les constructions doivent obligatoirement être implantées à l'alignement (ou en limite de l'emprise de la voie privée) en cas d'alignement de fait des constructions voisines ; en cas de recul de la construction, celui-ci sera au minimum de 3 m.

Indépendamment de l'alignement de fait des constructions voisines, les rez-de-chaussée – et seulement les rez-de-chaussée (R) – à usage commercial pourront s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques.

3 - Autres voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 3 m par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).

4 - Cas particuliers

Quelle que soit la nature de la voie ou de l'emprise publique, une implantation avec un retrait inférieur à 3 m peut toutefois être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article (les balcons existants n'étant pas pris en compte dans le calcul du recul en question) sans augmenter ou réduire le retrait existant ;
- le respect et le prolongement d'un alignement préexistant situé en retrait des voies ou emprises publiques ;
Dans ce cas de figure, le retrait pourra être identique à celui du ou des bâtiment(s) voisin(s) formant l'alignement.
- la réalisation de décrochés de façade, de balcons et de retraits ponctuels pour créer un rythme sur la façade d'un même bâtiment ou le retrait du rez-de-chaussée pour créer un effet de seuil ou d'arcades ; la surface totale des décrochés et retraits devant être au plus égale à 50 % de la longueur de la façade ;
- la construction d'annexes (hors abri de jardin).

Les piscines, couvertes ou non, doivent être implantées avec un retrait minimal de :

- 5 m par rapport à l'alignement (ou de la limite de l'emprise de la voie privée) des voies ouvertes à la circulation automobile ;
- 3 m par rapport à l'alignement (ou de la limite de l'emprise de la voie privée) des autres voies et emprises publiques.

Les éoliennes doivent être implantées avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

ARTICLE UA7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Règles d'implantation

En application de l'article R. 123-10-1 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article du règlement du plan local d'urbanisme s'appliquent à chaque parcelle issue de divisions.

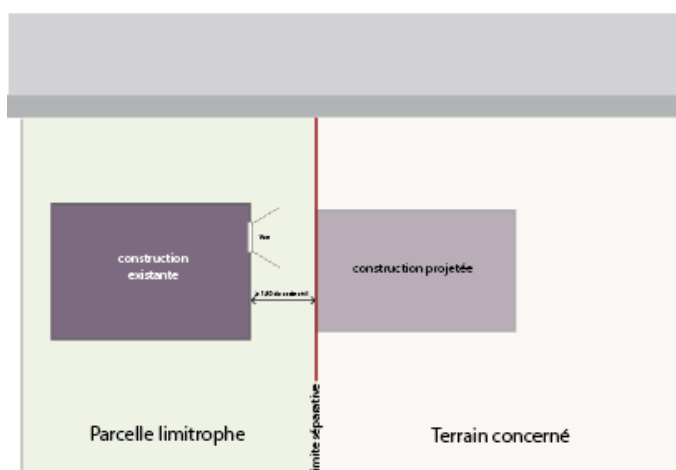
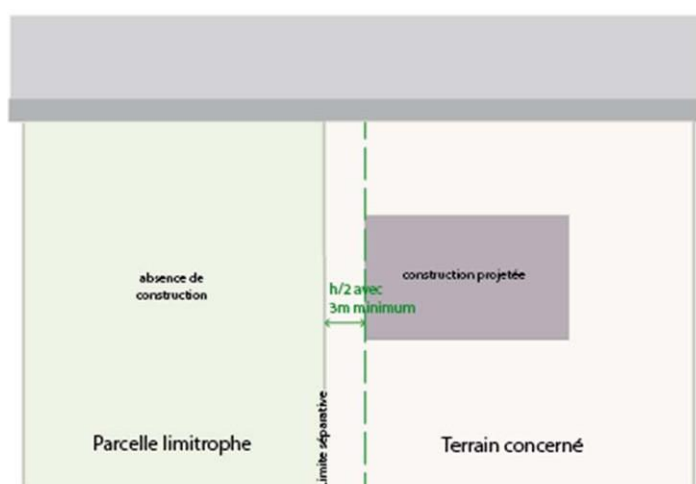
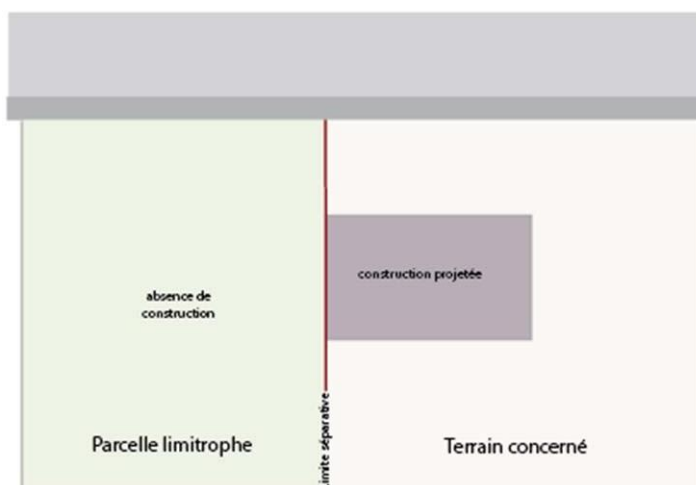
Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour :

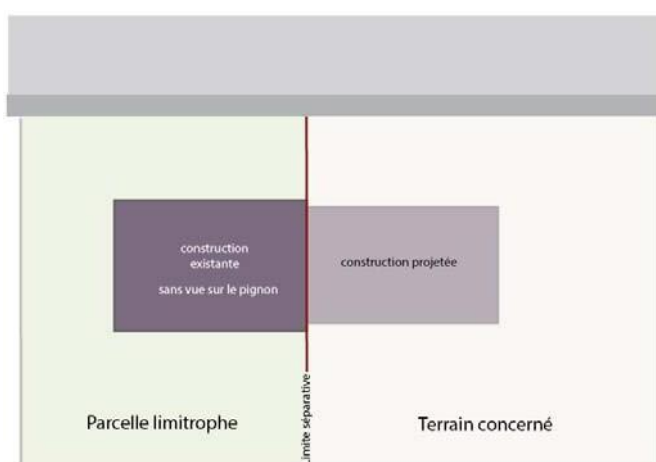
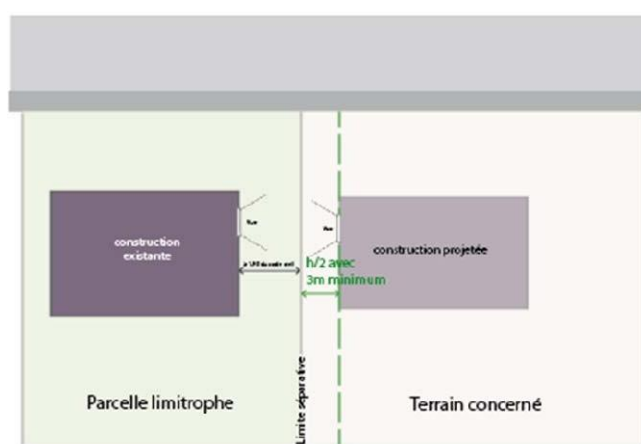
- les constructions dont la hauteur n'excède pas 0,60 m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction ;
- les socles des parkings souterrains à condition que leur hauteur n'excède pas 1,20 m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel et qu'ils constituent le support, au moins partiellement, de la construction qui nécessite leur présence ;
- les éléments en saillie de la façade ;
- l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme dans la limite d'une épaisseur de 0,30 m.

2 - Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions sont :

- soit implantées en limite(s) séparative(s) de propriété,
- soit implantées avec un retrait (D) au moins égal à la moitié de la hauteur prise à l'égout du toit de la construction avec un minimum de 3m (soit $D=0$ ou soit $D \geq H/2$ et $D \geq 3m$).





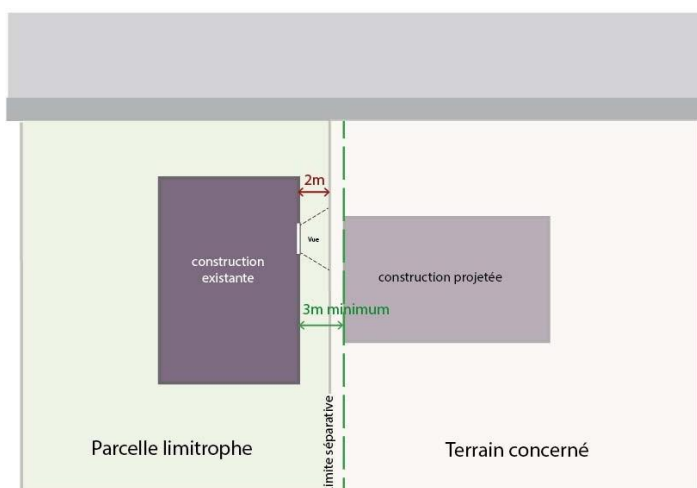
Les dispositions du présent article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure.

3 - Cas particuliers :

Lorsqu'il existe sur une parcelle limitrophe au terrain concerné par un projet :

- une façade d'une construction principale (hors annexes, abris de jardin, garage, ...)
comprenant une ouverture générant une vue (au titre du code civil) ;
- et qui est située à moins de trois mètres de la limite séparative du terrain,

→ toute nouvelle construction ou extension devra respecter un recul permettant de garantir une distance minimale de trois mètres entre les points les plus proches des deux constructions concernées (existante et projetée).



Il est précisé que cette distance minimale est calculée entre la façade de la construction principale existante et tous points de la construction projetée (en ce compris les débords de toitures, mais non compris les gouttières et les descentes de gouttières).

Si toute nouvelle construction ou extension est située sur la limite séparative ou à moins de 1m90 de la limite séparative ;

- Aucune ouverture au rez-de-chaussée ne sera autorisée sur cette façade,
- Aucune ouverture en étage (fenêtre, fenêtre de toit, lucarne, ...) ne sera autorisée dans la bande de recul,
- Seront autorisés uniquement les châssis fixes équipés de verre opaque ou brouillé.

Pour être considérée comme une « *ouverture générant une vue* » sur la façade d'une construction principale existante située sur une parcelle limitrophe au terrain concerné par un projet, il est précisé que ladite construction existante devra être régulièrement déclarée et autorisée préalablement à toutes demandes de nouvelle construction ou extension.

D'autre part, des implantations différentes de celles visées ci-dessus peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- lorsque la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'article L.123-1-5-III 2° du Code de l'Urbanisme, soit au titre des Monuments Historiques, est justifiée ;
- lorsque la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité identifié au règlement graphique au titre de l'article L.123-1-5-III 2° du Code de l'Urbanisme ou au titre du classement en Espace Boisé Classé (EBC), est justifiée ;
- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée dans le prolongement de la façade ou du pignon en respectant la même implantation, le même recul et une hauteur au plus égale à la hauteur de la construction existante.

Les éoliennes, doivent être implantées avec un retrait minimal de 6 m d'une ou des limites séparatives.

ARTICLE UA8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon à ce que soit aménagé entre elles un espace suffisant $D \geq H/2$ (sans être inférieur à 4 m ; et ce, en tout point de la construction) pour permettre la lutte contre l'incendie et les autres moyens de secours ou d'urgence, et de telle sorte qu'il n'en résulte aucun inconvénient quant à leur occupation ou à leur utilisation en termes de salubrité et de sécurité.

ARTICLE UA9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 70% de la superficie de l'unité foncière.

L'emprise au sol des ouvrages, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, n'est pas réglementée.

ARTICLE UA10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est délimitée par un gabarit enveloppe, défini par une hauteur de façade (H1), un couronnement et une hauteur plafond (H2).

1.1) Hauteur maximale des façades (H1)

La hauteur maximale des façades (H1) sur emprise publique ou voie est limitée à 10 mètres.

1.2) Le couronnement

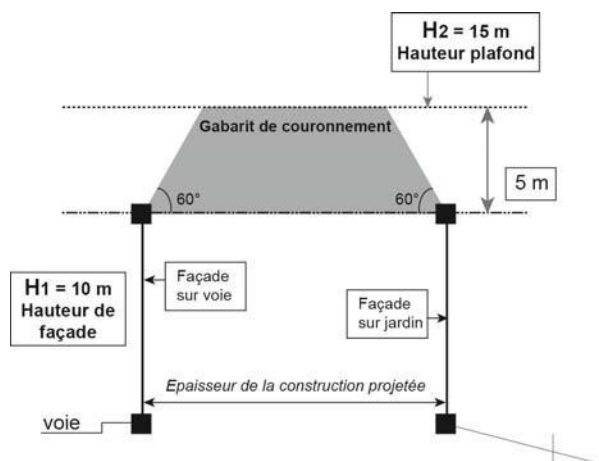
Le gabarit de couronnement de la construction est défini par deux plans inclinés à 60° dont les points d'attache se situent d'une part au sommet du plan vertical de la hauteur maximale des façades du projet (H1) et d'autre part au plan horizontal correspondant à la hauteur plafond (H2).

Il n'est autorisé qu'un seul niveau habitable dans le couronnement.

1.3) La hauteur plafond (H2)

La hauteur plafond des constructions ne peut excéder de plus de 5 mètres la hauteur maximale de façade sur emprise publique ou voie, le gabarit de couronnement ne pouvant accueillir qu'un niveau habitable.

L'acrotère, les lucarnes et autres « chiens assis » ne sont pas compris dans les gabarits ci-dessus.



En outre, en cas de construction d'un immeuble collectif, dont le linéaire de façade (longueur totale de la façade implantée sur voie) est supérieur à 25 m, la hauteur plafond (H2) ne pourra pas dépasser 10 m sur au moins 60% de l'emprise au sol du bâtiment.

En secteur UAh, la hauteur plafond des constructions est limitée à 9 m.

1.4) Cas particulier

En cas d'implantation d'une construction en adossement à des bâtiments existants ou en cas d'extension de bâtiments existants, les règles ci-dessus peuvent être modifiées à condition cependant que la nouvelle construction n'excède pas la hauteur du bâtiment existant.

L'aménagement et le changement de destination d'un bâtiment existant, dont la hauteur est supérieure à celle fixée au paragraphe 1 du présent article est autorisée, sous réserve de ne pas modifier le volume de la construction.

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, des hauteurs différentes peuvent être admises ou imposées pour :

- les équipements publics d'infrastructure,
- les équipements d'intérêt collectif.

Des hauteurs différentes peuvent être admises ou imposées pour les constructions nouvelles et les travaux sur constructions existantes, réalisés sur les "éléments bâtis" repérés au plan de zonage et faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5-III 2° du Code de l'urbanisme, afin de mettre en valeur les éléments ainsi protégés.

ARTICLE UA11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1) Dispositions générales

Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés 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 l'exception des façades commerciales, l'emploi de couleurs vives n'est autorisé que sur des éléments architecturaux accessoires et sur de petites surfaces (stores, volets, menuiseries).

En dehors des tons pastel, les couleurs « criardes » ou « vives » sont proscrites.

2) Constructions existantes : aménagement et restauration

a) Principes généraux

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, de son appartenance à une famille architecturale contribuant à l'identité de la zone, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que les éléments d'intérêt de la construction initiale sont maintenus et entretenus.

b) Matériaux et aspects des façades

Doivent être préservés et restaurés (sauf en cas d'impossibilité technique avérée) :

- les ouvrages en pierre de taille ou en brique, prévus pour être apparents ;
- les éléments d'ornementation (modénatures, ferronneries, corniches, volets, céramiques...) ;
- les percements marquants de la composition générale des façades, en particulier lorsqu'il s'agit des façades sur espaces publics ou voies.

La nature et la couleur des enduits, des matériaux de revêtement de façade et des peintures (y compris celles des menuiseries extérieures, des ferronneries...) doivent rester en harmonie avec d'une part l'écriture architecturale de la construction et d'autre part celle des constructions avoisinantes.

En cas d'impossibilité technique d'intégrer intérieurement les coffres de volets roulants, les parties en saillies devront être dissimulées par un principe de lambrequin répondant à l'architecture de la construction concernée. Il en est de même des éléments techniques de climatisation.

Le couvrement des balcons à des fins de transformation en loggia est interdit.

c) Ravalement

Le ravalement doit conduire à améliorer l'aspect extérieur des immeubles ainsi que leur état sanitaire.

A ce titre, doivent être employés des matériaux, des techniques et des couleurs ne dévalorisant pas le caractère des constructions et leur impact dans l'environnement.

La mise (ou la remise) en peinture peut être interdite si l'intervention concerne :

- un ouvrage en pierre de taille ;
- un soubassement d'immeuble en l'absence d'une modénature (cordon, saillie...) limitant sa surface, sauf si la réfection s'applique à l'ensemble de la façade.

Les murs pignon doivent être traités avec le même soin que toutes les façades de la construction.

d) Couronnement : toiture, couverture, ouvertures en toiture, gouttières et tuyaux de descente

Le couronnement des constructions édifiées, qu'il soit traité en toiture à pente, en attique ou en toiture terrasse, doit être conçu en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant également une harmonie de volumétrie avec les constructions voisines si elles présentent un intérêt architectural, historique ou urbain ou qu'elles contribuent à l'identité du centre-bourg.

Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à être en harmonie avec l'environnement urbain du quartier (matériaux similaires à l'ardoise ou à la tuile) et à offrir des garanties de protection.

Les matériaux de couleur vive, blancs ou d'aspect brillant sont interdits.

Les lucarnes, verrières, châssis de toiture, etc. doivent être adaptés dans leurs matériaux, dimensions et traitements à la toiture dans laquelle ils s'insèrent. Ils doivent être en nombre restreint et en accord avec l'architecture du bâtiment. Le faîtage des lucarnes sera inférieur à celui de la toiture (se reporter au 11.2.2 - Façades et pignons, murs de clôture).

Doivent être maintenus et restaurés les dispositifs d'éclairage naturel créés dans un comble d'origine ou de qualité (lucarnes, châssis, verrières, etc.).

Nouvelles ouvertures en toiture : les percements dans les couvertures doivent être conçus pour conforter la composition générale du bâtiment, en particulier pour ce qui concerne les façades donnant sur les espaces publics ou voies.

3) Constructions nouvelles

a) Principes généraux : aspect et volumétrie des constructions

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions implantées le long des emprises publiques ou voies doivent concourir au confortement d'un front bâti structuré, tout en tenant compte des spécificités des constructions existantes et des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet.

Dans les zones où l'implantation en limite de voie est imposée, le rythme de façade sur rue doit s'harmoniser avec celui des constructions du tissu environnant. A ce titre, afin d'éviter une trop grande linéarité de l'aspect des constructions, des séquences de façades doivent être recherchées, notamment pour les façades présentant un linéaire supérieur à 20 mètres.

Pour les constructions implantées en retrait, la conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte de la situation du projet dans son environnement.

b) Façades et pignons

Pour les façades donnant sur voies dans les zones où l'implantation en limite de voie est imposée :

- Les façades donnant sur voie doivent être conçues, tant par les matériaux utilisés que par la conception des saillies, percements et soubassement, en harmonie avec les façades des constructions voisines,
- Les saillies créées sur les façades doivent demeurer discrètes et avoir un rapport équilibré avec les caractéristiques de la façade,
- Les accès destinés aux véhicules et leur mode de fermeture doivent être conçus pour limiter leur impact sur la façade et le front urbain,
- Les murs-pignons créés ou découverts doivent être traités avec le même soin que les façades principales,
- Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que la construction s'intègre à son environnement.
- Les prolongements éventuels de conduits de fumée doivent être soigneusement traités.

c) Couronnement : toiture, couverture, ouvertures de toiture

Le couronnement des constructions, qu'il soit traité en toiture à pente, en attique ou en toiture terrasse, doit être conçu en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant également une harmonie de volumétrie avec les constructions voisines si elles présentent un intérêt architectural, historique ou urbain ou qu'elles contribuent à l'identité du centre -bourg.

Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à offrir des garanties de protection. Les matériaux de couleur vive, blancs ou d'aspect brillant sont interdits.

Les lucarnes, verrières, châssis de toiture, etc. doivent être adaptés dans leurs matériaux, dimensions et traitements à la toiture dans laquelle ils s'insèrent. Ils doivent être en nombre restreint et en accord avec l'architecture du bâtiment. Le faîtage des lucarnes sera inférieur à celui de la toiture.

4) Façades, devantures et rez-de-chaussée commerciaux (constructions existantes et nouvelles)

Les façades commerciales doivent respecter les obligations suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction concernée,
- les devantures commerciales doivent être conçues dans leurs dimensions, matériaux et traitements en fonction de l'architecture de l'édifice, et notamment se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée.

5) Emprises et volumétrie des clôtures (constructions existantes et nouvelles)

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol existant sur son emprise.

Clôtures nouvelles édifiées dans la marge de recul et en limites séparatives :

Les clôtures situées dans la marge de recul doivent être, en dehors des éléments constitutifs du portail, d'une hauteur maximale :

- de 0,60 mètre lorsqu'elles sont constituées par un simple mur maçonné,
- de 1,80 mètre lorsqu'elles sont à claire-voie ou constituées par un mur surmonté d'un système à claire-voie. Toutefois, la partie de la clôture en mur plein ne doit pas excéder une hauteur de 0,60 mètre.

Une dérogation à la règle de hauteur maximale fixée ci-dessus pourra être autorisée en cas de clôture préexistante.

Les clôtures (maçonnerie, décors, ferronnerie, menuiserie, etc.) doivent être conçues en rapport avec l'architecture de l'édifice et avec les constructions avoisinantes.

En limite du domaine public, la hauteur de la clôture se mesure à partir de la cote IGN du domaine public.

6) Eléments de bâti ou ensembles à protéger (article L.123-1-5-III 2° du code de l'urbanisme)

Tous les travaux réalisés sur des éléments de bâtis localisés au plan de zonage faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5-III 2° du Code de l'urbanisme (bâtis isolés protégés) doivent être conçus dans le respect des caractéristiques du patrimoine à préserver

7) Dispositions diverses

a) Antennes et éléments techniques

Les éléments de superstructure technique (cheminées et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires) implantés en toiture doivent être parfaitement intégrés à la structure.

b) Locaux annexes et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constructifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale de la ou des constructions et de leurs espaces extérieurs.

Toutes les constructions doivent être traitées avec le même soin et dans un souci d'harmonie entre elles.

ARTICLE UA12 – STATIONNEMENT

1) Normes de stationnement pour les constructions nouvelles

a) Pour les constructions à destination d'habitation

Pour les logements individuels, il est exigé 2 places de stationnement libre par construction nouvelle. Pour les logements collectifs, il est exigé 1,5 place de stationnement par logement.

Pour les logements locatifs aidés par l'Etat, il est exigé 1 place de stationnement par logement.

b) Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 150 m² de surface de plancher.

c) Pour les constructions à destination de bureaux

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

d) Pour les constructions à destination de commerce

Il est exigé 1,5 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher comprise entre 301 et 1.000 m² de surface de plancher.

Il est exigé 2 places de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher au-delà de 1.000 m² de surface de plancher.

e) Pour les constructions à destination d'artisanat

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.

f) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :

- de leur nature ;
- du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants à proximité ;
- de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

2) Normes de stationnement pour les travaux de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension des constructions existantes

En cas de suppression et/ou de transformation d'usage d'un garage et/ou d'une place de stationnement existants à la date d'approbation du PLU, le pétitionnaire aura pour obligation de recréer sur sa parcelle un nombre de places de stationnement équivalent au nombre de places supprimées.

3) Modalités de calcul du nombre de places de stationnement

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale et toute tranche commencée donne lieu à l'application de la norme. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, le nombre de places de stationnement se calcule au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

4) Modalités de réalisation des places de stationnement

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

5) Stationnement des deux roues non motorisées

Pour toute construction nouvelle d'un ERP (Equipement Recevant du Public) supérieure à 300 m², des places de stationnement couvertes et accessibles doivent être réalisées pour les deux roues non motorisées. Il est exigé une surface minimale de 1 m² par tranche de 50 m² de surface de plancher comprise entre 300 et 5.000 m² de surface de plancher, et une surface minimale de 1 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher au-delà de 5 000 m² de surface de plancher.

ARTICLE UA13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres

Des espaces libres paysagers doivent être aménagés et représenter au minimum **30%** de la superficie du terrain.

Cette proportion sera réduite à 15% sur les parcelles recevant en rez-de-chaussée des commerces ou services et à la condition que ces commerces et services occupent au moins 50% de l'emprise au sol du rez-de-chaussée.

Le pourcentage se calcule sur la superficie totale du terrain hors emplacement réservé ou alignement.

Les surfaces des toitures végétalisées servant à la rétention des eaux pluviales sont prises en compte dans le calcul de ce pourcentage.

Ces espaces peuvent comprendre des aires de jeux, de détente et de repos mais, en aucun cas, les aires de stationnement et aménagements de voirie.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont interdits dans les espaces libres.

2 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation de plantations

Le projet développe une composition paysagère et conserve, dans la mesure du possible, les plantations existantes en termes de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation.

Une attention particulière est portée à la conservation des plantations existantes en limites séparatives.

Les aires de stationnement des véhicules automobiles (hors poids lourds) doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés, et comportent **1 arbre** par tranche, même incomplète, de **6 emplacements** de stationnement en aérien.

Les espaces libres paysagers sont plantés à raison d'**1 arbre** par tranche, même incomplète, de **200 m²** tels que définis au **paragraphe 1** de l'**article 13** de cette zone.

Les conditions de plantation doivent être adaptées au développement des arbres (fosses, revêtement du sol par des matériaux perméables, etc.).

ARTICLE UA14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

ARTICLE UB1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage industriel et d'entrepôts commerciaux ou agricoles (sauf ceux liés au commerce de détail) ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article UB2 ;
- Les constructions autres que celles mentionnée à l'article UB2 ;
- Les carrières, affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux mentionnés à l'article UB2 ;
- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés ;
- L'hébergement léger de loisirs (camping, caravanage, P.R.L., mobil-home) ;
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes ;
- Les abris de fortune.

ARTICLE UB2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions et installations diverses, classées ou non qui, par leur destination, sont liées à l'habitation et à l'activité urbaine et à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec celles-ci ;
- Les constructions de toute nature, installations, dépôts, ouvrages et travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux ;
- L'aménagement ou l'extension des installations existantes classées ou qui deviendraient classables, sous réserves qu'ils ne soient pas de nature à augmenter les nuisances ;
- Les affouillements et exhaussements de sol définis à l'article R.442-2 du code de l'urbanisme s'ils sont liés aux équipements d'infrastructure ;
- Les occupations et utilisations du sol admises dans la zone dès lors sont compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation définies.

Les utilisations et occupations du sol précédentes sont autorisées sous réserve si besoin est de l'application des dispositions suivantes :

- Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux risques de **submersion marine**, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement ;
- Dans les secteurs soumis au risque **d'inondation par débordement des cours d'eau**, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement ;
- Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives **aux zones humides**, les travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre « Règles communes à l'ensemble des zones » du présent règlement ;
- Dans les secteurs soumis aux **risques et nuisances liés aux mouvements de terrain**, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions et recommandations définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement ;
- Dans les secteurs soumis aux dispositions relatives aux nuisances sonores générées par les infrastructures de transport terrestre, les constructions ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre « Règles communes à l'ensemble des zones » du présent règlement.

Application de la loi « littoral »

- Dans les espaces proches du rivage au sens de l'article L. 146-4-II du code de l'urbanisme, outre la prise en compte éventuelle des dispositions ci-dessus et celles prévues aux articles 3 à 14, l'urbanisation devra respecter le principe d'extension limitée, apprécié selon des critères de surface, de hauteur, de densité, de localisation, d'environnement bâti et de configuration des lieux.

ARTICLE UB3 – ACCES ET VOIRIE

1) Les caractéristiques des voies nouvelles

Toute voie nouvelle doit présenter les caractéristiques suivantes :

- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- assurer la sécurité des usagers ;
- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- disposer d'une emprise minimum de 4 mètres.

En outre, son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence d'autre solution. Elles doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie (sauf application de contraintes réglementaires) et d'enlèvement des ordures ménagères, notamment.

2) Conditions d'accès aux voies

c) Règle générale

Le nombre et la largeur des accès doivent être limités aux conditions d'une desserte satisfaisante du projet. Toutefois, un accès ne peut avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

d) Modalités de réalisation des accès

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant l'accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies.

ARTICLE UB4 – RESEAUX

1) Eau

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

2) Assainissement

- Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle nécessitant une évacuation des eaux.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome des constructions en conformité avec le règlement en vigueur est autorisé. Les installations devront être prévues pour être raccordables en limite de voirie au réseau public lorsqu'il sera réalisé. Le pétitionnaire sera tenu de se brancher, à ses frais, sur le réseau, dès lors qu'il sera construit. Il devra satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

- Eaux résiduaires

Conformément aux dispositions prévues à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel.

L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

Cette autorisation peut-être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses de premier établissement, d'entretien et d'exploitation entraînées par la réception de ces eaux.

- Eaux pluviales

Lorsque le réseau existe, il pourrait être demandé à ce que les aménagements réalisés sur tout terrain soient tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, les constructeurs ou aménageurs devront réaliser à leur charge, un réseau d'assainissement des eaux pluviales provenant des surfaces collectives imperméabilisées. En outre, chaque constructeur devra réaliser sur son propre fonds et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales provenant des aires imperméabilisées privatives.

Pour les installations le nécessitant, des dispositifs de pré-traitement (débourbeur, décanteur, déshuileur, ...) pourront être imposés au rejet des eaux pluviales.

3) Réseaux divers

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés.

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement à la construction ou dans les clôtures.

La pose d'installations électriques en saillie sur les trottoirs est interdite.

ARTICLE UB5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE UB6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 – Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies ouvertes à la circulation automobile, ainsi qu'aux emprises publiques (jardin, parc public, place....), et non aux emprises publiques piétonnes ou cyclables, ni aux voies de statut privé donnant accès, au plus, à deux constructions.

Lorsque figure au règlement graphique :

- une marge de recul, l'implantation des constructions doit se faire en limite ou en retrait de celle-ci ;
- une implantation obligatoire ou un alignement imposé, l'implantation des constructions doit se faire en limite de celle-ci ou de celui-ci.

Lorsqu'il existe un ordonnancement de fait, il détermine l'implantation des nouvelles constructions et installations de premier rang.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour :

- les éléments en saillie de la façade ;
- l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme dans la limite d'une épaisseur de 0,30 m, sans débord sur le domaine public.

2 - Voies ouvertes à la circulation automobile

Les constructions doivent obligatoirement être implantées avec un recul de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes.

3 - Autres voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 5 m par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).

4 - Cas particuliers

Quelle que soit la nature de la voie ou de l'emprise publique, une implantation avec un retrait inférieur à 5 m peut toutefois être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- par rapport aux nouvelles voies créées à l'occasion des opérations d'aménagement d'ensemble,
- l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article (les balcons existants n'étant pas pris en compte dans le calcul du recul en question) sans augmenter ou réduire le retrait existant ;
- le respect et le prolongement d'un alignement préexistant situé en retrait des voies ou emprises publiques ;
Dans ce cas de figure, le retrait pourra être identique à celui du ou des bâtiment(s) voisin(s) formant l'alignement.

Les piscines, couvertes ou non, doivent être implantées avec un retrait minimal de :

- 5 m par rapport à l'alignement (ou de la limite de l'emprise de la voie privée) des voies ouvertes à la circulation automobile ;

- 3 m par rapport à l'alignement (ou de la limite de l'emprise de la voie privée) des autres voies et emprises publiques.

Les éoliennes doivent être implantées avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

ARTICLE UB7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Règles d'implantation

En application de l'article R. 123-10-1 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article du règlement du plan local d'urbanisme s'appliquent à chaque parcelle issue de divisions.

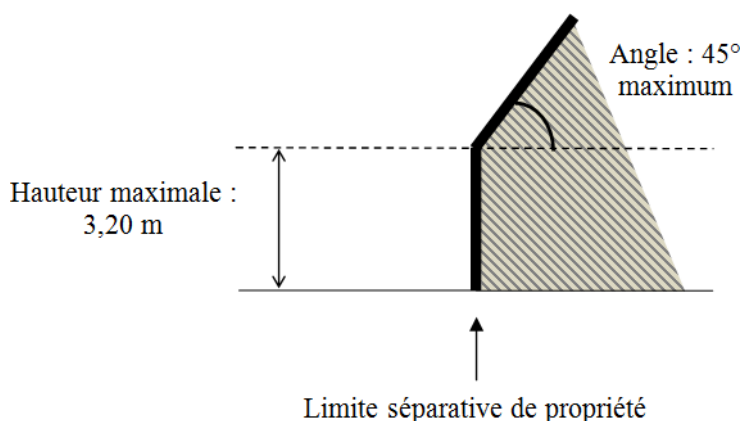
Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour :

- les constructions dont la hauteur n'excède pas 0,60 m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction ;
- les socles des parkings souterrains à condition que leur hauteur n'excède pas 1,20 m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel et qu'ils constituent le support, au moins partiellement, de la construction qui nécessite leur présence ;
- les éléments en saillie de la façade ;
- l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme dans la limite d'une épaisseur de 0,30 m.

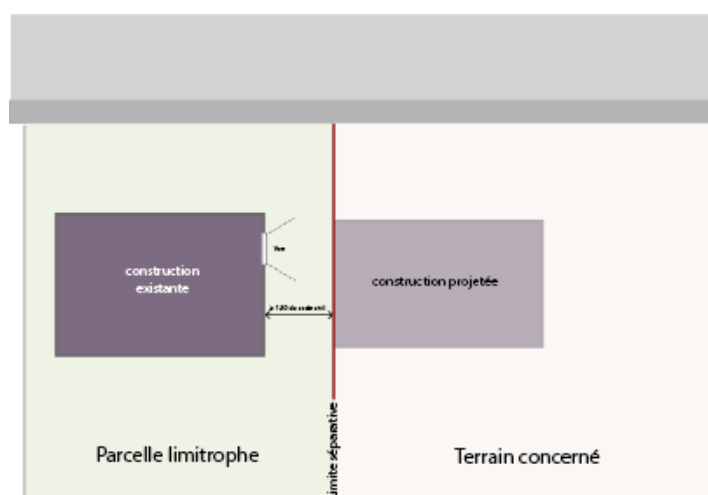
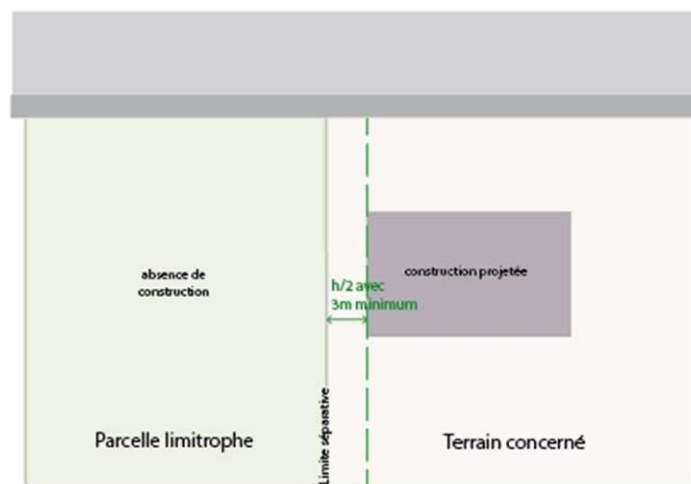
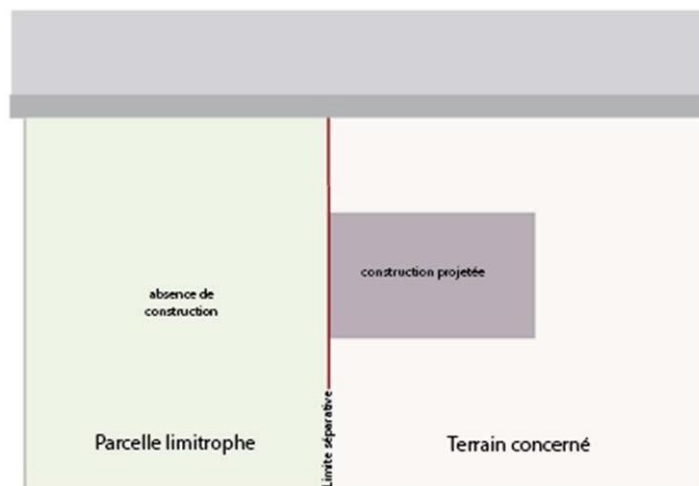
2 - Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives

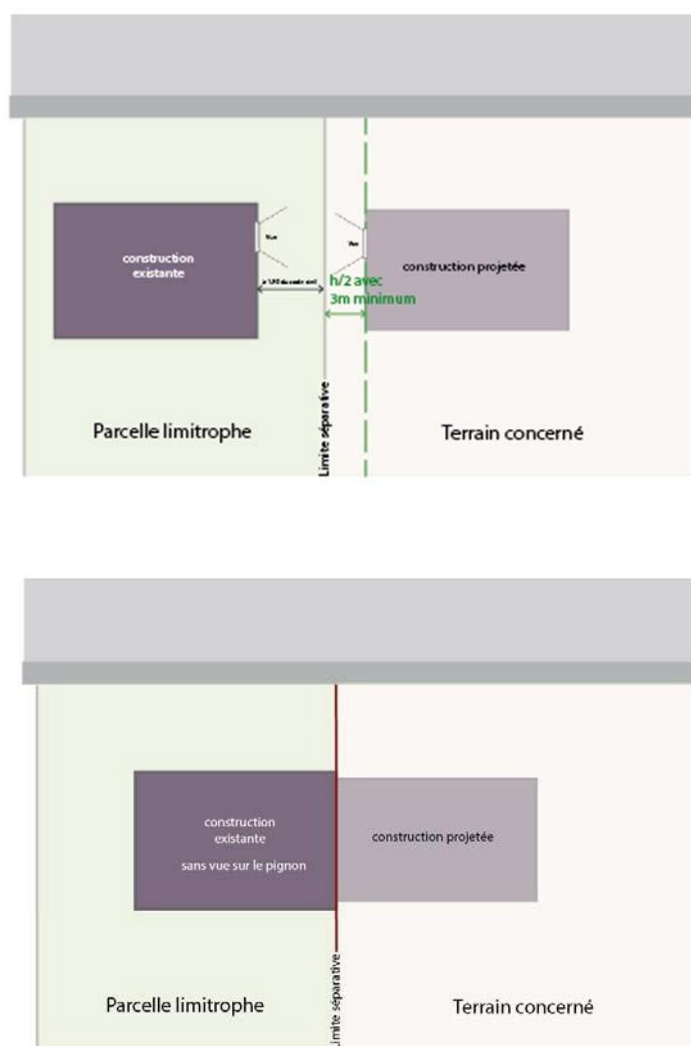
Les constructions sont :

- soit implantées en limite(s) séparative(s) de propriété, la hauteur totale de la construction ne devant pas dépasser 3,20 mètres et devant respecter le gabarit ci-dessous :



- soit implantées avec un retrait (D) au moins égal à la moitié de la hauteur prise à l'égout du toit de la construction avec un minimum de 3m (soit $D=0$ ou soit $D \geq H/2$ et $D \geq 3m$).





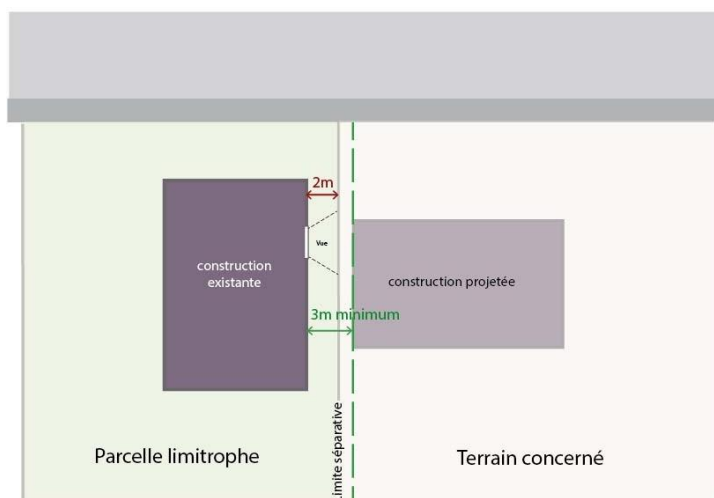
Les dispositions du présent article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure.

3 - Cas particuliers :

Lorsqu'il existe sur une parcelle limitrophe au terrain concerné par un projet ;

- une façade d'une construction principale (hors annexes, abris de jardin, garage, ...) comprenant une ouverture générant une vue (au titre du code civil) ;
- et qui est située à moins de trois mètres de la limite séparative du terrain,

→ toute nouvelle construction ou extension devra respecter un recul permettant de garantir une distance minimale de trois mètres entre les points les plus proches des deux constructions concernées (existante et projetée).



Il est précisé que cette distance minimale est calculée entre la façade de la construction principale existante et tous points de la construction projetée (en ce compris les débords de toitures, mais non compris les gouttières et les descentes de gouttières).

Si toute nouvelle construction ou extension est située sur la limite séparative ou à moins de 1m90 de la limite séparative :

- aucune ouverture au rez-de-chaussée ne sera autorisée sur cette façade,
- aucune ouverture en étage (fenêtre, fenêtre de toit, lucarne, ...) ne sera autorisée dans la bande de recul,
- seront autorisés uniquement les châssis fixes équipés de verre opaque ou brouillé.

Il est rappelé que toute nouvelle construction ou extension située dans la bande de recul devra respecter les règles de hauteur et le gabarit prévues à l'article UB7.2.

Pour être considérée comme une « *ouverture générant une vue* » sur la façade d'une construction principale existante située sur une parcelle limitrophe au terrain concerné par un projet, il est précisé que ladite construction existante devra être régulièrement déclarée et autorisée préalablement à toutes demandes de nouvelle construction ou extension.

D'autre part, des implantations différentes de celles visées ci-dessus peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- lorsque la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'article L.123-1-5-III 2° du Code de l'Urbanisme, soit au titre des Monuments Historiques, est justifiée ;
- lorsque la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité identifié au règlement graphique au titre de l'article L.123-1-5-III 2° du Code de l'Urbanisme ou au titre du classement en Espace Boisé Classé (EBC), est justifiée ;
- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée dans le prolongement de la façade ou du pignon en respectant la même implantation, le même recul et une hauteur au plus égale à la hauteur de la construction existante.

Les éoliennes, doivent être implantées avec un retrait minimal de 6 m d'une ou des limites séparatives.

ARTICLE UB8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon à ce que soit aménagé entre elles un espace suffisant $D \geq H/2$ (sans être inférieur à 4 m ; et ce, en tout point de la construction) pour permettre la lutte contre l'incendie et les autres moyens de secours ou d'urgence, et de telle sorte qu'il n'en résulte aucun inconvénient quant à leur occupation ou à leur utilisation en termes de salubrité et de sécurité.

ARTICLE UB9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Unité foncière $\geq 500 \text{ m}^2$	35%
Unité foncière $< 500 \text{ m}^2$	50%

L'emprise au sol des ouvrages, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, n'est pas réglementée.

ARTICLE UB10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est délimitée par un gabarit enveloppe, défini par une hauteur de façade (H1), un couronnement et une hauteur plafond (H2).

1) Hauteur maximale des façades (H1)

La hauteur maximale des façades (H1) sur emprise publique ou voie est limitée à 6 mètres.

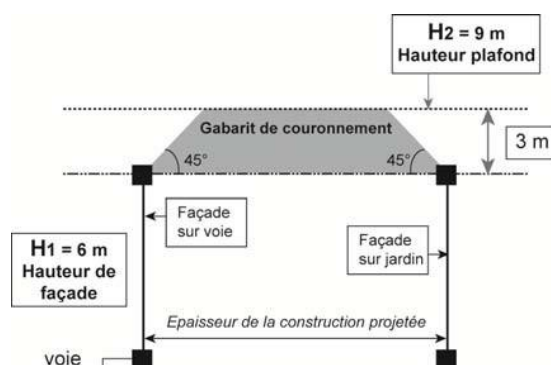
2) Le couronnement

Le gabarit de couronnement de la construction est défini par deux plans inclinés à 45° dont les points d'attache se situent d'une part au sommet du plan vertical de la hauteur maximale des façades du projet (H1) et d'autre part au plan horizontal correspondant à la hauteur plafond (H2).

Il n'est autorisé qu'un seul niveau habitable dans le couronnement.

3) La hauteur plafond (H2)

La hauteur plafond des constructions ne peut excéder de plus de 3 mètres la hauteur maximale de façade sur emprise publique ou voie.



4) Cas particuliers

En cas d'implantation d'une construction en adossement à des bâtiments existants ou en cas d'extension de bâtiments existants, les règles ci-dessus peuvent être modifiées à condition cependant que la nouvelle construction n'excède pas la hauteur du bâtiment existant.

L'aménagement et le changement de destination d'un bâtiment existant, dont la hauteur est supérieure à celle fixée au paragraphe 1 du présent article est autorisée, sous réserve de ne pas modifier le volume de la construction.

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, des hauteurs différentes peuvent être admises ou imposées pour :

- les équipements publics d'infrastructure,
- les équipements d'intérêt collectif.

Des hauteurs différentes peuvent être admises ou imposées pour les constructions nouvelles et les travaux sur constructions existantes, réalisés sur les "éléments bâtis" repérés au plan de zonage et faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5-III 2° du Code de l'urbanisme, afin de mettre en valeur les éléments ainsi protégés.

ARTICLE UB11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1) Dispositions générales

Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au « caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

L'emploi de couleurs vives n'est autorisé que sur des éléments architecturaux accessoires et sur de petites surfaces (stores, volets, menuiseries).

En dehors des tons pastel, les couleurs « criardes » ou « vives » sont proscrites.

2) Constructions existantes : aménagement et restauration

a) Principes généraux

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, de son appartenance à une famille architecturale contribuant à l'identité de la zone, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que les éléments d'intérêt de la construction initiale sont maintenus et entretenus.

b) Matériaux et aspects des façades

Doivent être préservés et restaurés (sauf en cas d'impossibilité technique avérée) :

- les ouvrages en pierre de taille ou en brique, prévus pour être apparents ;
- les éléments d'ornementation (modénatures, ferronneries, corniches, volets, céramiques...) ;

- les percements marquants de la composition générale des façades, en particulier lorsqu'il s'agit des façades sur espaces publics ou voies.

La nature et la couleur des enduits, des matériaux de revêtement de façade et des peintures (y compris celles des menuiseries extérieures, des ferronneries...) doivent rester en harmonie avec d'une part l'écriture architecturale de la construction et d'autre part celle des constructions avoisinantes.

En cas d'impossibilité technique d'intégrer intérieurement les coffres de volets roulants, les parties en saillies devront être dissimulées par un principe de lambrequin répondant à l'architecture de la construction concernée. Il en est de même des éléments techniques de climatisation.

Le couvrement des balcons à des fins de transformation en loggia est interdit.

c) Ravalement

Le ravalement doit conduire à améliorer l'aspect extérieur des immeubles ainsi que leur état sanitaire.

A ce titre, doivent être employés des matériaux, des techniques et des couleurs ne dévalorisant pas le caractère des constructions et leur impact dans l'environnement.

La mise (ou la remise) en peinture peut être interdite si l'intervention concerne :

- un ouvrage en pierre de taille ;
- un soubassement d'immeuble en l'absence d'une modénature (cordon, saillie...) limitant sa surface, sauf si la réfection s'applique à l'ensemble de la façade.

Les murs pignon doivent être traités avec le même soin que toutes les façades de la construction.

d) Couronnement : toiture, couverture, ouvertures en toiture, gouttières et tuyaux de descente

Le couronnement des constructions édifiées, qu'il soit traité en toiture à pente, en attique ou en toiture terrasse, doit être conçu en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant également une harmonie de volumétrie avec les constructions voisines si elles présentent un intérêt architectural, historique ou urbain ou qu'elles contribuent à l'identité du centre-bourg.

Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à être en harmonie avec l'environnement urbain du quartier (matériaux similaires à l'ardoise ou à la tuile) et à offrir des garanties de protection.

Les matériaux de couleur vive, blancs ou d'aspect brillant sont interdits.

Les lucarnes, verrières, châssis de toiture, etc. doivent être adaptés dans leurs matériaux, dimensions et traitements à la toiture dans laquelle ils s'insèrent. Ils doivent être en nombre restreint et en accord avec l'architecture du bâtiment. Le faîtage des lucarnes sera inférieur à celui de la toiture (se reporter au 11.2.2 - Façades et pignons, murs de clôture).

Doivent être maintenus et restaurés les dispositifs d'éclairage naturel créés dans un comble d'origine ou de qualité (lucarnes, châssis, verrières, etc.).

Nouvelles ouvertures en toiture : les percements dans les couvertures doivent être conçus pour conforter la composition générale du bâtiment, en particulier pour ce qui concerne les façades donnant sur les espaces publics ou voies.

3) Constructions nouvelles

a) Principes généraux : aspect et volumétrie des constructions

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions implantées le long des emprises publiques ou voies doivent concourir au confortement d'un front bâti structuré, tout en tenant compte des spécificités des constructions existantes et des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet.

Dans les zones où l'implantation en limite de voie est imposée, le rythme de façade sur rue doit s'harmoniser avec celui des constructions du tissu environnant. A ce titre, afin d'éviter une trop grande linéarité de l'aspect des constructions, des séquences de façades doivent être recherchées, notamment pour les façades présentant un linéaire supérieur à 20 mètres.

Pour les constructions implantées en retrait, la conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte de la situation du projet dans son environnement.

b) Façades et pignons

Pour les façades donnant sur voies dans les zones où l'implantation en limite de voie est imposée :

- Les façades donnant sur voie doivent être conçues, tant par les matériaux utilisés que par la conception des saillies, percements et soubassement, en harmonie avec les façades des constructions voisines,
- Les saillies créées sur les façades doivent demeurer discrètes et avoir un rapport équilibré avec les caractéristiques de la façade,
- Les accès destinés aux véhicules et leur mode de fermeture doivent être conçus pour limiter leur impact sur la façade et le front urbain,
- Les murs-pignons créés ou découverts doivent être traités avec le même soin que les façades principales,
- Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que la construction s'intègre à son environnement.
- Les prolongements éventuels de conduits de fumée doivent être soigneusement traités.

c) Couronnement : toiture, couverture, ouvertures de toiture

Le couronnement des constructions, qu'il soit traité en toiture à pente, en attique ou en toiture terrasse, doit être conçu en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant également une harmonie de volumétrie avec les constructions voisines si elles présentent un intérêt architectural, historique ou urbain ou qu'elles contribuent à l'identité du centre -bourg.

Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à offrir des garanties de protection. Les matériaux de couleur vive, blancs ou d'aspect brillant sont interdits.

Les lucarnes, verrières, châssis de toiture, etc. doivent être adaptés dans leurs matériaux, dimensions et traitements à la toiture dans laquelle ils s'insèrent. Ils doivent être en nombre restreint et en accord avec l'architecture du bâtiment. Le faîtage des lucarnes sera inférieur à celui de la toiture.

4) Façades, devantures et rez-de-chaussée commerciaux (constructions existantes et nouvelles)

Les façades commerciales doivent respecter les obligations suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction concernée,
- les devantures commerciales doivent être conçues dans leurs dimensions, matériaux et traitements en fonction de l'architecture de l'édifice, et notamment se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée.

5) Emprises et volumétrie des clôtures (constructions existantes et nouvelles)

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol existant sur son emprise.

Clôtures nouvelles édifiées dans la marge de recul et en limites séparatives :

Les clôtures situées dans la marge de recul doivent être, en dehors des éléments constitutifs du portail, d'une hauteur maximale :

- de 0,60 mètre lorsqu'elles sont constituées par un simple mur maçonné,
- de 1,80 mètre lorsqu'elles sont à claire-voie ou constituées par un mur surmonté d'un système à claire-voie. Toutefois, la partie de la clôture en mur plein ne doit pas excéder une hauteur de 0,60 mètre.

Une dérogation à la règle de hauteur maximale fixée ci-dessus pourra être autorisée en cas de clôture préexistante.

Les clôtures (maçonnerie, décors, ferronnerie, menuiserie, etc.) doivent être conçues en rapport avec l'architecture de l'édifice et avec les constructions avoisinantes.

En limite du domaine public, la hauteur de la clôture se mesure à partir de la cote IGN du domaine public.

6) Eléments de bâti ou ensembles à protéger (article L.123-1-5-III 2° du code de l'urbanisme)

Tous les travaux réalisés sur des éléments de bâtis localisés au plan de zonage faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5-III 2° du Code de l'urbanisme (bâtis isolés protégés) doivent être conçus dans le respect des caractéristiques du patrimoine à préserver

7) Dispositions diverses

a) Antennes et éléments techniques

Les éléments de superstructure technique (cheminées et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires) implantés en toiture doivent être parfaitement intégrés à la structure.

b) Locaux annexes et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constructifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale de la ou des constructions et de leurs espaces extérieurs.

Toutes les constructions doivent être traitées avec le même soin et dans un souci d'harmonie entre elles.

ARTICLE UB12 – STATIONNEMENT

1) Normes de stationnement pour les constructions nouvelles

a) Pour les constructions à destination d'habitation

Pour les logements individuels, il est exigé 2 places de stationnement aérien (*) par construction nouvelle.

(*) Sauf contrainte technique particulière, il est exigé que les 2 places de stationnement s'inscrivent dans un espace non clos de 5 m * 5 m.

Pour les logements collectifs, il est exigé 1,5 place de stationnement par logement.

Pour les logements locatifs aidés par l'Etat, il est exigé 1 place de stationnement par logement.

b) Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 150 m² de surface de plancher.

c) Pour les constructions à destination de bureaux

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

d) Pour les constructions à destination de commerce

Il est exigé 1,5 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher comprise entre 301 et 1.000 m² de surface de plancher.

Il est exigé 2 places de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher au-delà de 1.000 m² de surface de plancher.

e) Pour les constructions à destination d'artisanat

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.

f) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :

- de leur nature ;
- du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants à proximité ;
- de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

2) Normes de stationnement pour les travaux de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension des constructions existantes

En cas de suppression et/ou de transformation d'usage d'un garage et/ou d'une place de stationnement existants à la date d'approbation du PLU, le pétitionnaire aura pour obligation de

recréer sur sa parcelle un nombre de places de stationnement équivalent au nombre de places supprimées.

3) Modalités de calcul du nombre de places de stationnement

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale et toute tranche commencée donne lieu à l'application de la norme. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, le nombre de places de stationnement se calcule au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

4) Modalités de réalisation des places de stationnement

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

5) Stationnement des deux roues non motorisées

Pour toute construction nouvelle d'un ERP (Equipement Recevant du Public) supérieure à 300 m², des places de stationnement couvertes et accessibles doivent être réalisées pour les deux roues non motorisées. Il est exigé une surface minimale de 1 m² par tranche de 50 m² de surface de plancher comprise entre 300 et 5.000 m² de surface de plancher, et une surface minimale de 1 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher au-delà de 5 000 m² de surface de plancher.

ARTICLE UB13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres

Des espaces libres paysagers doivent être aménagés et représenter au minimum **30%** de la superficie du terrain.

Le pourcentage ci-dessus se calcule sur la superficie totale du terrain hors emplacement réservé ou alignement.

Les surfaces des toitures végétalisées servant à la rétention des eaux pluviales sont prises en compte dans le calcul de ce pourcentage.

Ces espaces peuvent comprendre des aires de jeux, de détente et de repos mais, en aucun cas, les aires de stationnement et aménagements de voirie.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont interdits dans les espaces libres.

2 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation de plantations

Le projet développe une composition paysagère et conserve, dans la mesure du possible, les plantations existantes en termes de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation.

Une attention particulière est portée à la conservation des plantations existantes en limites séparatives.

Les aires de stationnement des véhicules automobiles (hors poids lourds) doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés, et comportent **1 arbre** par tranche, même incomplète, de **6 emplacements** de stationnement en aérien.

Les espaces libres paysagers sont plantés à raison d'**1 arbre** par tranche, même incomplète, de **200 m²** tels que définis au **paragraphe 1** de l'**article 13** de cette zone.

Les conditions de plantation doivent être adaptées au développement des arbres (fosses, revêtement du sol par des matériaux perméables, etc.).

ARTICLE UB14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UT

ARTICLE UT1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage industriel, artisanal, d'entrepôts commerciaux ou agricoles ;
- Le changement de destination des constructions existantes à usage d'habitation ;
- Les constructions à usage d'habitation, autre que celles mentionnées à l'article UT2 ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- Les carrières ;
- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés ;
- En secteurs UTa et UTb, les mobiles homes,
- Les abris de fortune.

ARTICLE UT2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- L'aménagement ou l'extension des installations existantes classées ou qui deviendraient classables, sous réserves qu'ils ne soient pas de nature à augmenter les nuisances ;
- Les annexes et extensions des constructions à usage d'habitation présentes dans la zone au moment de l'approbation du PLU et non liées au fonctionnement des installations touristiques, dans le respect des dispositions des articles 6, 7, 8, 9 et 10 du présent règlement ;
- Les constructions de toute nature, installations, dépôts, ouvrages et travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux ;
- Sauf en UTa et UTb, l'aménagement et/ou l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme et dont la création est interdite dans la présente zone, dans le respect des dispositions de l'article 9 de cette zone ;
- Les affouillements et exhaussements de sol définis à l'article R.442-2 du code de l'urbanisme, s'ils sont liés aux équipements d'infrastructure ;
- En secteur UTa, les parcs résidentiels de loisirs, les constructions nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement de ceux-ci et les constructions à usage d'habitation hors des périmètres des parcs résidentiels de loisirs ;
- En secteur UTb, les emplacements de camping, à l'exception des mobiles homes, ainsi que les constructions nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement de ceux-ci (à l'exception des habitations destinées au gardiennage) ;
- En secteur UTc, les ouvrages, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les utilisations et occupations du sol précédentes sont autorisées sous réserve si besoin est de l'application des dispositions suivantes :

- Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux risques de **submersion marine**, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement.
- Dans les secteurs soumis **au risque d'inondation par débordement des cours d'eau**, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement ;
- Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives **aux zones humides**, les travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre « Règles communes à l'ensemble des zones » du présent règlement.
- Dans les secteurs soumis aux dispositions relatives aux nuisances sonores générées par les infrastructures de transport terrestre, les constructions ouvrages ou travaux admis dans la zone,

sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre « Règles communes à l'ensemble des zones » du présent règlement.

Application de la loi « littoral »

- Dans les espaces proches du rivage au sens de l'article L.146-4-II du code de l'urbanisme, outre la prise en compte éventuelle des dispositions ci-dessus et celles prévues aux articles 3 à 14, l'urbanisation devra respecter le principe d'extension limitée, apprécié selon des critères de surface, de hauteur, de densité, de localisation, d'environnement bâti et de configuration des lieux.

ARTICLE UT3 – ACCES ET VOIRIE

1) Les caractéristiques des voies nouvelles

Toute voie nouvelle doit présenter les caractéristiques suivantes :

- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- assurer la sécurité des usagers ;
- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- disposer d'une emprise minimum de 4 mètres.

En outre, son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence d'autre solution. Elles doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie (sauf application de contraintes réglementaires) et d'enlèvement des ordures ménagères, notamment.

2) Conditions d'accès aux voies

a) Règle générale

Le nombre et la largeur des accès doivent être limités aux conditions d'une desserte satisfaisante du projet. Toutefois, un accès ne peut avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

b) Modalités de réalisation des accès

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant l'accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies.

ARTICLE UT4 – RESEAUX

1) Eau

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

2) Assainissement

- Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle nécessitant une évacuation des eaux.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome des constructions en conformité avec le règlement en vigueur est autorisé. Les installations devront être prévues pour être raccordables en limite de voirie au réseau public lorsqu'il sera réalisé. Le pétitionnaire sera tenu de se brancher, à ses frais, sur le réseau, dès lors qu'il sera construit. Il devra satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

- Eaux résiduaires

Conformément aux dispositions prévues à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel.

L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

Cette autorisation peut-être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses de premier établissement, d'entretien et d'exploitation entraînées par la réception de ces eaux.

- Eaux pluviales

Lorsque le réseau existe, il pourrait être demandé à ce que les aménagements réalisés sur tout terrain soient tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, les constructeurs ou aménageurs devront réaliser à leur charge, un réseau d'assainissement des eaux pluviales provenant des surfaces collectives imperméabilisées. En outre, chaque constructeur devra réaliser sur son propre fonds et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales provenant des aires imperméabilisées privatives.

Pour les installations le nécessitant, des dispositifs de pré-traitement (débourbeur, décanteur, déshuileur, ...) pourront être imposés au rejet des eaux pluviales.

3) Réseaux divers

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés.

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement à la construction ou dans les clôtures.

La pose d'installations électriques en saillie sur les trottoirs est interdite.

ARTICLE UT5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UT6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 – Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies ouvertes à la circulation automobile, ainsi qu'aux emprises publiques (jardin, parc public, place....), et non aux emprises publiques piétonnes ou cyclables, ni aux voies de statut privé donnant accès, au plus, à deux constructions.

Lorsque figure au règlement graphique :

- une marge de recul, l'implantation des constructions doit se faire en limite ou en retrait de celle-ci ;
- une implantation obligatoire ou un alignement imposé, l'implantation des constructions doit se faire en limite de celle-ci ou de celui-ci.

Lorsqu'il existe un ordonnancement de fait, il détermine l'implantation des nouvelles constructions et installations de premier rang.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour :

- les éléments en saillie de la façade (hors balcons) ;
- l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme dans la limite d'une épaisseur de 0,30 m, sans débord sur le domaine public.

2 - Voies ouvertes à la circulation automobile

Les nouvelles constructions devront être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite de la voie privée. Ce recul est réduit à 2 mètres en **secteur UTc**.

Des reculs différents peuvent être autorisés :

- en cas d'extension de bâtiments existants, à condition de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation et sous réserve de respecter le même retrait que le bâtiment existant ;
- en cas d'impératif technique, pour les ouvrages et installations divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Pour l'habitat léger de loisirs, les reculs suivants sont exigés par rapport aux voies :

- o 35 mètres par rapport à l'axe de la RD 514,
- o 15 mètres par rapport à l'axe de la RD 223.

3 - Autres voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 5 m par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée). Ce retrait est réduit à 2 mètres en **secteur UTc**.

4 - Cas particuliers

Quelle que soit la nature de la voie ou de l'emprise publique, une implantation avec un retrait inférieur à 5 m peut toutefois être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- par rapport aux nouvelles voies créées à l'occasion des opérations d'aménagement d'ensemble,

- l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article (les balcons existants n'étant pas pris en compte dans le calcul du recul en question) sans augmenter ou réduire le retrait existant ;
- le respect et le prolongement d'un alignement préexistant situé en retrait des voies ou emprises publiques ;
Dans ce cas de figure, le retrait pourra être identique à celui du ou des bâtiment(s) voisin(s) formant l'alignement.

Les piscines, couvertes ou non, doivent être implantées avec un retrait minimal de :

- 5 m par rapport à l'alignement (ou de la limite de l'emprise de la voie privée) des voies ouvertes à la circulation automobile ;
- 3 m par rapport à l'alignement (ou de la limite de l'emprise de la voie privée) des autres voies et emprises publiques.

Les éoliennes doivent être implantées avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

ARTICLE UT7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

ARTICLE UT8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon à ce que soit aménagé entre elles un espace suffisant $D \geq H/2$ (sans être inférieur à 4 m ; et ce, en tout point de la construction) pour permettre la lutte contre l'incendie et les autres moyens de secours ou d'urgence, et de telle sorte qu'il n'en résulte aucun inconvénient quant à leur occupation ou à leur utilisation en termes de salubrité et de sécurité.

ARTICLE UT9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone (excepté UTa), l'emprise au sol est limitée à 10% de la superficie totale de la parcelle.

En secteur UTa, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 25% de la superficie totale de la parcelle.

L'emprise au sol des ouvrages, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, n'est pas réglementée.

ARTICLE UT10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En dehors du secteur UTc

La hauteur maximale des constructions est limitée à 6 mètres.

Toutefois, s'agissant exclusivement d'extension de bâtiments existants, la règle ci-dessus pourra être adaptée pour des motifs d'ordre architectural (rythme et harmonie de la façade, ouvertures...), à la condition toutefois que la hauteur de la nouvelle construction n'excède pas celle du bâtiment existant.

Dans le secteur UTc

La hauteur des ouvrages, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, n'est pas réglementée.

ARTICLE UT11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1) Dispositions générales

Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au « caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

L'emploi de couleurs vives n'est autorisé que sur des éléments architecturaux accessoires et sur de petites surfaces (stores, volets, menuiseries).

En dehors des tons pastel, les couleurs « criardes » ou « vives » sont proscrites.

2) Constructions existantes : aménagement et restauration

a) Principes généraux

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, de son appartenance à une famille architecturale contribuant à l'identité de la zone, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que les éléments d'intérêt de la construction initiale sont maintenus et entretenus.

b) Matériaux et aspects des façades

Doivent être préservés et restaurés (sauf en cas d'impossibilité technique avérée) :

- les ouvrages en pierre de taille ou en brique, prévus pour être apparents ;
- les éléments d'ornementation (modénatures, ferronneries, corniches, volets, céramiques...) ;
- les percements marquants de la composition générale des façades, en particulier lorsqu'il s'agit des façades sur espaces publics ou voies.

La nature et la couleur des enduits, des matériaux de revêtement de façade et des peintures (y compris celles des menuiseries extérieures, des ferronneries...) doivent rester en harmonie avec d'une part l'écriture architecturale de la construction et d'autre part celle des constructions avoisinantes.

En cas d'impossibilité technique d'intégrer intérieurement les coffres de volets roulants, les parties en saillies devront être dissimulées par un principe de lambrequin répondant à l'architecture de la construction concernée. Il en est de même des éléments techniques de climatisation.

Le couvrement des balcons à des fins de transformation en loggia est interdit.

c) Ravalement

Le ravalement doit conduire à améliorer l'aspect extérieur des immeubles ainsi que leur état sanitaire.

A ce titre, doivent être employés des matériaux, des techniques et des couleurs ne dévalorisant pas le caractère des constructions et leur impact dans l'environnement.

La mise (ou la remise) en peinture peut être interdite si l'intervention concerne :

- un ouvrage en pierre de taille ;
- un soubassement d'immeuble en l'absence d'une modénature (cordon, saillie...) limitant sa surface, sauf si la réfection s'applique à l'ensemble de la façade.

Les murs pignon doivent être traités avec le même soin que toutes les façades de la construction.

d) Couronnement : toiture, couverture, ouvertures en toiture, gouttières et tuyaux de descente

Le couronnement des constructions édifiées, qu'il soit traité en toiture à pente, en attique ou en toiture terrasse, doit être conçu en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant également une harmonie de volumétrie avec les constructions voisines si elles présentent un intérêt architectural, historique ou urbain ou qu'elles contribuent à l'identité du centre-bourg.

Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à être en harmonie avec l'environnement urbain du quartier (matériaux similaires à l'ardoise ou à la tuile) et à offrir des garanties de protection.

Les matériaux de couleur vive, blancs ou d'aspect brillant sont interdits.

Les lucarnes, verrières, châssis de toiture, etc. doivent être adaptés dans leurs matériaux, dimensions et traitements à la toiture dans laquelle ils s'insèrent. Ils doivent être en nombre restreint et en accord avec l'architecture du bâtiment. Le faîtage des lucarnes sera inférieur à celui de la toiture (se reporter au 11.2.2 - Façades et pignons, murs de clôture).

Doivent être maintenus et restaurés les dispositifs d'éclairage naturel créés dans un comble d'origine ou de qualité (lucarnes, châssis, verrières, etc.).

Nouvelles ouvertures en toiture : les percements dans les couvertures doivent être conçus pour conforter la composition générale du bâtiment, en particulier pour ce qui concerne les façades donnant sur les espaces publics ou voies.

3) Constructions nouvelles

a) Principes généraux : aspect et volumétrie des constructions

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions implantées le long des emprises publiques ou voies doivent concourir au confortement d'un front bâti structuré, tout en tenant compte des spécificités des constructions existantes et des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet.

Dans les zones où l'implantation en limite de voie est imposée, le rythme de façade sur rue doit s'harmoniser avec celui des constructions du tissu environnant. A ce titre, afin d'éviter une trop grande

linéarité de l'aspect des constructions, des séquences de façades doivent être recherchées, notamment pour les façades présentant un linéaire supérieur à 20 mètres.

Pour les constructions implantées en retrait, la conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte de la situation du projet dans son environnement.

b) Façades et pignons

Pour les façades donnant sur voies dans les zones où l'implantation en limite de voie est imposée :

- Les façades donnant sur voie doivent être conçues, tant par les matériaux utilisés que par la conception des saillies, percements et soubassement, en harmonie avec les façades des constructions voisines,
- Les saillies créées sur les façades doivent demeurer discrètes et avoir un rapport équilibré avec les caractéristiques de la façade,
- Les accès destinés aux véhicules et leur mode de fermeture doivent être conçus pour limiter leur impact sur la façade et le front urbain,
- Les murs-pignons créés ou découverts doivent être traités avec le même soin que les façades principales,
- Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que la construction s'intègre à son environnement.
- Les prolongements éventuels de conduits de fumée doivent être soigneusement traités.

c) Couronnement : toiture, couverture, ouvertures de toiture

Le couronnement des constructions, qu'il soit traité en toiture à pente, en attique ou en toiture terrasse, doit être conçu en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant également une harmonie de volumétrie avec les constructions voisines si elles présentent un intérêt architectural, historique ou urbain ou qu'elles contribuent à l'identité du centre -bourg.

Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à offrir des garanties de protection. Les matériaux de couleur vive, blancs ou d'aspect brillant sont interdits.

Les lucarnes, verrières, châssis de toiture, etc. doivent être adaptés dans leurs matériaux, dimensions et traitements à la toiture dans laquelle ils s'insèrent. Ils doivent être en nombre restreint et en accord avec l'architecture du bâtiment. Le faîtage des lucarnes sera inférieur à celui de la toiture.

4) Façades, devantures et rez-de-chaussée commerciaux (constructions existantes et nouvelles)

Les façades commerciales doivent respecter les obligations suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction concernée,
- les devantures commerciales doivent être conçues dans leurs dimensions, matériaux et traitements en fonction de l'architecture de l'édifice, et notamment se limiter à la hauteur du rez- de-chaussée.

5) Emprises et volumétrie des clôtures (constructions existantes et nouvelles)

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol existant sur son emprise.

Clôtures nouvelles édifiées dans la marge de recul et en limites séparatives :

Les clôtures situées dans la marge de recul doivent être, en dehors des éléments constitutifs du portail, d'une hauteur maximale :

- de 0,60 mètre lorsqu'elles sont constituées par un simple mur maçonné,
- de 1,80 mètre lorsqu'elles sont à claire-voie ou constituées par un mur surmonté d'un système à claire-voie. Toutefois, la partie de la clôture en mur plein ne doit pas excéder une hauteur de 0,60 mètre.

Une dérogation à la règle de hauteur maximale fixée ci-dessus pourra être autorisée en cas de clôture préexistante.

Les clôtures (maçonnerie, décors, ferronnerie, menuiserie, etc.) doivent être conçues en rapport avec l'architecture de l'édifice et avec les constructions avoisinantes.

En limite du domaine public, la hauteur de la clôture se mesure à partir de la cote IGN du domaine public.

6) Eléments de bâti ou ensembles à protéger (article L.123-1-5-III 2° du code de l'urbanisme)

Tous les travaux réalisés sur des éléments de bâtis localisés au plan de zonage faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5-III 2° du Code de l'urbanisme (bâtis isolés protégés) doivent être conçus dans le respect des caractéristiques du patrimoine à préserver

7) Dispositions diverses

a) Antennes et éléments techniques

Les éléments de superstructure technique (cheminées et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires) implantés en toiture doivent être parfaitement intégrés à la structure.

b) Locaux annexes et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constructifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale de la ou des constructions et de leurs espaces extérieurs.

Toutes les constructions doivent être traitées avec le même soin et dans un souci d'harmonie entre elles.

ARTICLE UT12 – STATIONNEMENT

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

ARTICLE UT13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres

Des espaces libres paysagers doivent être aménagés et représenter au minimum **30%** de la superficie du terrain.

Le pourcentage ci-dessus se calcule sur la superficie totale du terrain hors emplacement réservé ou alignement.

Les surfaces des toitures végétalisées servant à la rétention des eaux pluviales sont prises en compte dans le calcul de ce pourcentage.

Ces espaces peuvent comprendre des aires de jeux, de détente et de repos mais, en aucun cas, les aires de stationnement et aménagements de voirie.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont interdits dans les espaces libres.

2 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation de plantations

Le projet développe une composition paysagère et conserve, dans la mesure du possible, les plantations existantes en termes de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation.

Une attention particulière est portée à la conservation des plantations existantes en limites séparatives.

Les aires de stationnement des véhicules automobiles (hors poids lourds) doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés, et comportent des **plantations adaptées** par tranche, même incomplète, de **6 emplacements** de stationnement en aérien.

Les espaces libres paysagers sont plantés à raison d'**1 arbre** par tranche, même incomplète, de **200 m²** tels que définis au **paragraphe 1** de l'**article 13** de cette zone.

Les conditions de plantation doivent être adaptées au développement des arbres (fosses, revêtement du sol par des matériaux perméables, etc.).

ARTICLE UT14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

Sans objet.

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

1AU

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

ARTICLE 1AU1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone, excepté dans le secteur 1AU_p

- D'une manière générale, tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol, qui seraient incompatibles avec la vocation résidentielle dominante de la zone ;
- Les constructions à usage industriel, d'entrepôts commerciaux ou agricoles ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article 1AU2 ;
- Les carrières, affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux mentionnés à l'article 1AU2 ;
- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés ;
- L'hébergement léger de loisirs (camping, caravanage, P.R.L., mobil-home) ;
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes ;
- Les abris de fortune.

Dans le secteur 1AU_p

- Les constructions de quelque nature que ce soit, en dehors des installations visées à l'article 2

ARTICLE 1AU2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone, excepté dans le secteur 1AU_p

- Les constructions et installations diverses, classées ou non qui, par leur destination, sont liées à l'habitation et à l'activité urbaine et à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec celles-ci ;
- Les constructions de toute nature, installations, dépôts, ouvrages et travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux ;
- L'aménagement ou l'extension des installations existantes classées ou qui deviendraient classables, sous réserves qu'ils ne soient pas de nature à augmenter les nuisances ;
- Les affouillements et exhaussements de sol définis à l'article R.442-2 du code de l'urbanisme, s'ils sont liés aux équipements d'infrastructure.
- Les occupations et utilisations du sol admises dans la zone dès lors qu'elles sont compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation définies.

Dans le secteur 1AU_p

- Les installations légères à vocation sportive, récréatives et de loisirs présentant un intérêt collectif.

ARTICLE 1AU3 – ACCES ET VOIRIE

1) Les caractéristiques des voies nouvelles

Toute voie nouvelle doit présenter les caractéristiques suivantes :

- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- assurer la sécurité des usagers ;
- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- disposer d'une emprise minimum de 4 mètres.

En outre, son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence d'autre solution. Elles doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie (sauf si le stationnement des véhicules incendie peut s'effectuer à moins de 100 mètres des immeubles desservis), et d'enlèvement des ordures ménagères, notamment.

2) Conditions d'accès aux voies

a) Règle générale

Le nombre et la largeur des accès doivent être limités aux conditions d'une desserte satisfaisante du projet. Toutefois, un accès ne peut avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

b) Modalités de réalisation des accès

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant l'accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies.

ARTICLE 1AU4 – RESEAUX

1) Eau

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

2) Assainissement

● Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle nécessitant une évacuation des eaux.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome des constructions en conformité avec le règlement en vigueur est autorisé. Les installations devront être prévues pour être raccordables en limite de voirie au réseau public lorsqu'il sera réalisé. Le pétitionnaire sera tenu de se brancher, à ses frais, sur le réseau, dès lors qu'il sera construit. Il devra satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

- Eaux résiduaires

Conformément aux dispositions prévues à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel.

L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

Cette autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses de premier établissement, d'entretien et d'exploitation entraînées par la réception de ces eaux.

- Eaux pluviales

Lorsque le réseau existe, il pourrait être demandé à ce que les aménagements réalisés sur tout terrain soient tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, les constructeurs ou aménageurs devront réaliser à leur charge, un réseau d'assainissement des eaux pluviales provenant des surfaces collectives imperméabilisées. En outre, chaque constructeur devra réaliser sur son propre fonds et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales provenant des aires imperméabilisées privatives.

Pour les installations le nécessitant, des dispositifs de pré-traitement (débourbeur, décanteur, déshuileur, ...) pourront être imposés au rejet des eaux pluviales.

3) Réseaux divers

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés.

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement à la construction ou dans les clôtures.

La pose d'installations électriques en saillie sur les trottoirs est interdite.

ARTICLE 1AU5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE 1AU6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 – Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies ouvertes à la circulation automobile, ainsi qu'aux emprises publiques (jardin, parc public, place....), et non aux emprises publiques piétonnes ou cyclables, ni aux voies de statut privé donnant accès, au plus, à deux constructions.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour :

- les éléments en saillie de la façade (hors balcons) ;

- l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme dans la limite d'une épaisseur de 0,30 m, sans débord sur le domaine public.

2 - Voies ouvertes à la circulation automobile

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'**alignement** (ou en limite de l'emprise de la voie privée) ;
- soit avec un **retrait minimal** de **3 m** par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).

3 - Autres voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 3 m par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).

4 - Cas particuliers

Quelle que soit la nature de la voie ou de l'emprise publique, une implantation avec un retrait inférieur à 3 m peut toutefois être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- par rapport aux nouvelles voies créées à l'occasion des opérations d'aménagement d'ensemble,
- l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article (les balcons existants n'étant pas pris en compte dans le calcul du recul en question) sans augmenter ou réduire le retrait existant ;
- le respect et le prolongement d'un alignement préexistant situé en retrait des voies ou emprises publiques ;
Dans ce cas de figure, le retrait pourra être identique à celui du ou des bâtiment(s) voisin(s) formant l'alignement.
- pour les ouvrages techniques liés aux différents réseaux.

Les piscines, couvertes ou non, doivent être implantées avec un retrait minimal de :

- 5 m par rapport à l'alignement (ou de la limite de l'emprise de la voie privée) des voies ouvertes à la circulation automobile ;
- 3 m par rapport à l'alignement (ou de la limite de l'emprise de la voie privée) des autres voies et emprises publiques.

Les éoliennes doivent être implantées avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

ARTICLE 1AU7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Règles d'implantation

En application de l'article R. 123-10-1 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article du règlement du plan local d'urbanisme s'appliquent à chaque parcelle issue de divisions.

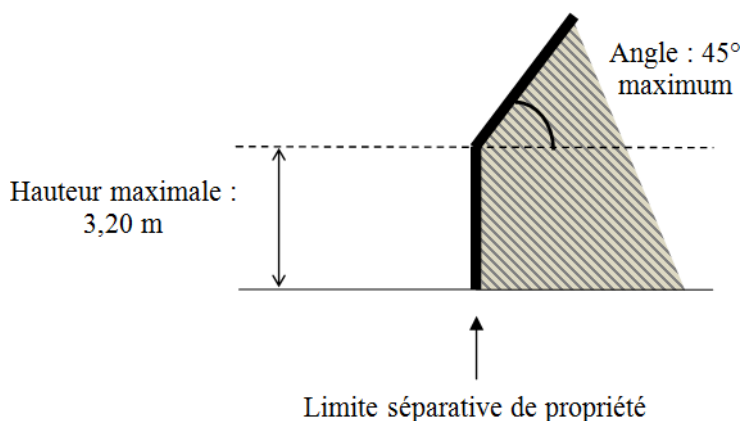
Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour :

- les constructions dont la hauteur n'excède pas 0,60 m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction ;
- les socles des parkings souterrains à condition que leur hauteur n'excède pas 1,20 m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel et qu'ils constituent le support, au moins partiellement, de la construction qui nécessite leur présence ;
- les éléments en saillie de la façade ;
- l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme dans la limite d'une épaisseur de 0,30 m.

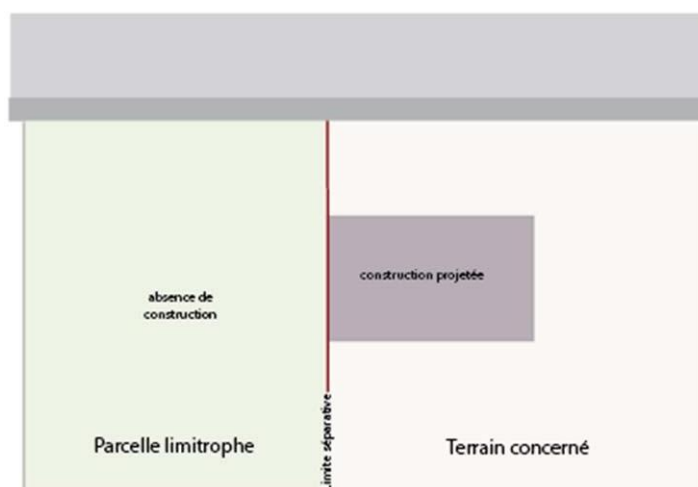
2 - Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives

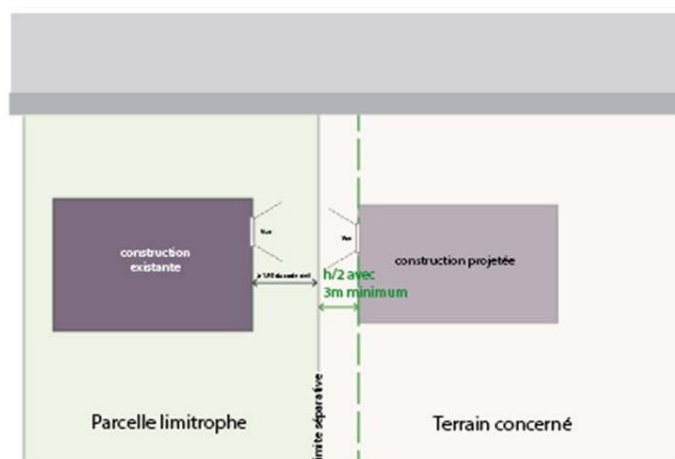
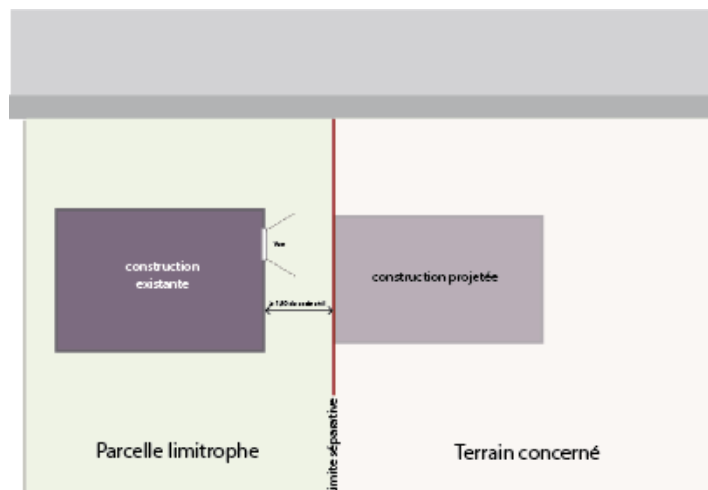
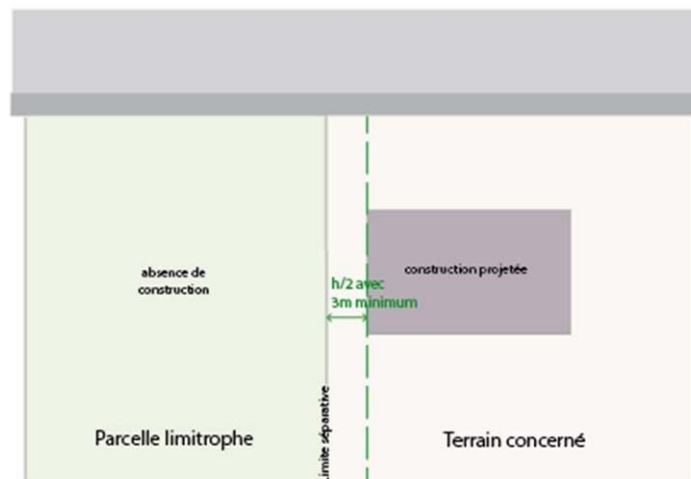
Les constructions sont :

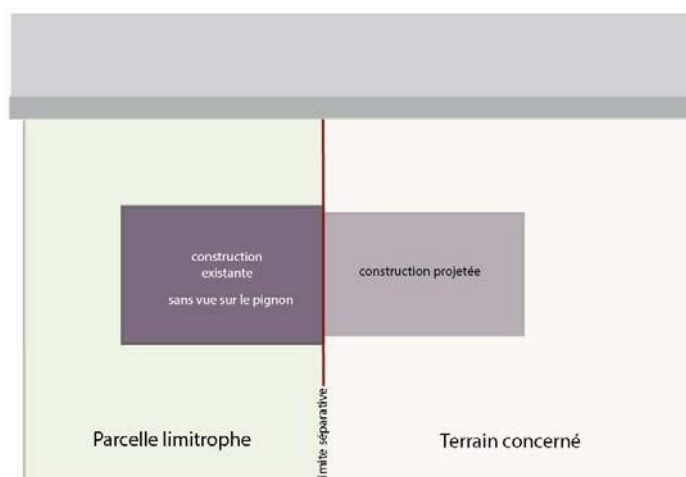
- soit implantées en limite(s) séparative(s) de propriété, la hauteur totale de la construction ne devant pas dépasser 3,20 mètres et devant respecter le gabarit ci-après :



- soit implantées avec un retrait (D) au moins égal à la moitié de la hauteur prise à l'égout du toit de la construction avec un minimum de 3m (soit $D=0$ ou soit $D \geq H/2$ et $D \geq 3m$).







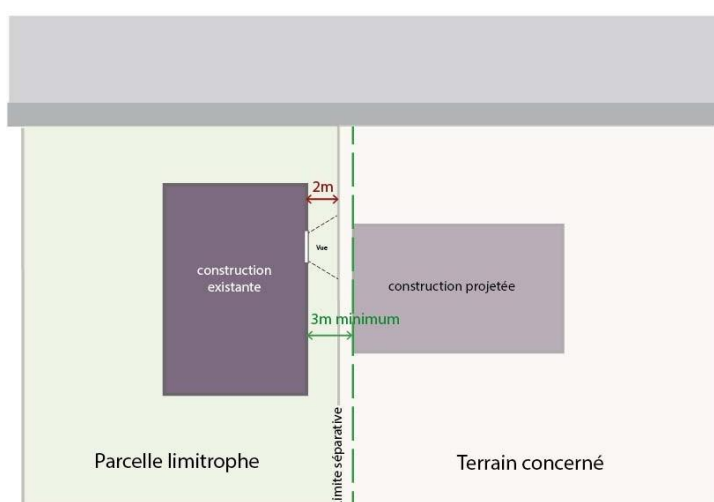
Les dispositions du présent article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure.

3 - Cas particuliers :

Lorsqu'il existe sur une parcelle limitrophe au terrain concerné par un projet ;

- une façade d'une construction principale (hors annexes, abris de jardin, garage, ...)
comprenant une ouverture générant une vue (au titre du code civil) ;
- et qui est située à moins de trois mètres de la limite séparative du terrain,

→ toute nouvelle construction ou extension devra respecter un recul permettant de garantir une distance minimale de trois mètres entre les points les plus proches des deux constructions concernées (existante et projetée).



Il est précisé que cette distance minimale est calculée entre la façade de la construction principale existante et tous points de la construction projetée (en ce compris les débords de toitures, mais non compris les gouttières et les descentes de gouttières).

Si toute nouvelle construction ou extension est située sur la limite séparative ou à moins de 1m90 de la limite séparative :

- aucune ouverture au rez-de-chaussée ne sera autorisée sur cette façade,
- aucune ouverture en étage (fenêtre, fenêtre de toit, lucarne, ...) ne sera autorisée dans la bande de recul,
- seront autorisés uniquement les châssis fixes équipés de verre opaque ou brouillé.

Il est rappelé que toute nouvelle construction ou extension située dans la bande de recul devra respecter les règles de hauteur et le gabarit prévues à l'article UB7.2.

Pour être considérée comme une « *ouverture générant une vue* » sur la façade d'une construction principale existante située sur une parcelle limitrophe au terrain concerné par un projet, il est précisé que ladite construction existante devra être régulièrement déclarée et autorisée préalablement à toutes demandes de nouvelle construction ou extension.

D'autre part, des implantations différentes de celles visées ci-dessus peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- lorsque la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'article L.123-1-5-III 2° du Code de l'Urbanisme, soit au titre des Monuments Historiques, est justifiée ;
- lorsque la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité identifié au règlement graphique au titre de l'article L.123-1-5-III 2° du Code de l'Urbanisme ou au titre du classement en Espace Boisé Classé (EBC), est justifiée ;
- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée dans le prolongement de la façade ou du pignon en respectant la même implantation, le même recul et une hauteur au plus égale à la hauteur de la construction existante.

Les éoliennes, doivent être implantées avec un retrait minimal de 6 m d'une ou des limites séparatives.

ARTICLE 1AU8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon à ce que soit aménagé entre elles un espace suffisant $D \geq H/2$ (sans être inférieur à 4 m ; et ce, en tout point de la construction) pour permettre la lutte contre l'incendie et les autres moyens de secours ou d'urgence, et de telle sorte qu'il n'en résulte aucun inconvénient quant à leur occupation ou à leur utilisation en termes de salubrité et de sécurité.

ARTICLE 1AU9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 60% de la parcelle.

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est délimitée par un gabarit enveloppe, défini par une hauteur de façade (H1), un couronnement et une hauteur plafond (H2).

1) Hauteur maximale des façades (H1)

La hauteur maximale des façades (H1) sur emprise publique ou voie est limitée à 9 mètres.

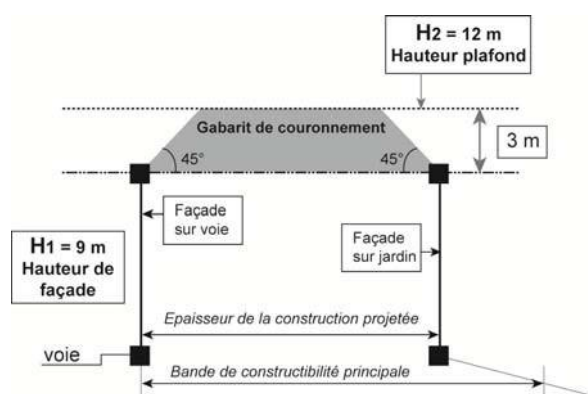
2) Le couronnement

Le gabarit de couronnement de la construction est défini par deux plans inclinés à 45° dont les points d'attache se situent d'une part au sommet du plan vertical de la hauteur maximale des façades du projet (H1) et d'autre part au plan horizontal correspondant à la hauteur plafond (H2).

Il n'est autorisé qu'un seul niveau habitable dans le couronnement.

3) La hauteur plafond (H2)

La hauteur plafond des constructions ne peut excéder de plus de 3 mètres la hauteur maximale de façade sur emprise publique ou voie.



4) Cas particuliers

En cas d'implantation d'une construction en adossement à des bâtiments existants ou en cas d'extension de bâtiments existants, les règles ci-dessus peuvent être modifiées à condition cependant que la nouvelle construction n'excède pas la hauteur du bâtiment existant.

L'aménagement et le changement de destination d'un bâtiment existant, dont la hauteur est supérieure à celle fixée au paragraphe 1 du présent article est autorisée, sous réserve de ne pas modifier le volume de la construction.

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, des hauteurs différentes peuvent être admises ou imposées pour :

- les équipements publics d'infrastructure,
- les équipements d'intérêt collectif.

Des hauteurs différentes peuvent être admises ou imposées pour les constructions nouvelles et les travaux sur constructions existantes, réalisés sur les "éléments bâtis" repérés au plan de zonage et faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5-III 2° du Code de l'urbanisme, afin de mettre en valeur les éléments ainsi protégés.

ARTICLE 1AU11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

En référence à l'**article R.111-21 du Code de l'Urbanisme** : Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains, ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti doit être assurée conformément aux dispositions du présent article, dans le respect des conditions de forme des **articles R.431-8 et R.441-3 du Code de l'Urbanisme** (volet paysager des permis).

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'**article L.123-1-5-III 2° du Code de l'Urbanisme**, doivent être conçus en prenant en compte les caractéristiques culturelles ou historiques constituant leurs intérêts, tels qu'ils sont présentés dans l'**annexe au règlement du Plan Local d'Urbanisme intitulée « Patrimoine bâti d'intérêt local »**.

En outre, les projets contigus aux bâtiments ainsi protégés, ou au titre des Monuments Historiques, doivent être élaborés dans la perspective d'une bonne insertion urbaine.

1 – Aspect extérieur des constructions

1.1 - Aspect général

Par le traitement de leur aspect extérieur (façades dont matériaux, couleurs et ravalement ; couvertures et toitures ; ouvertures et huisseries), les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte les caractéristiques du contexte urbain dans lequel elles s'insèrent, ainsi que les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale.

Une attention particulière doit être apportée dans le cas d'extension de constructions existantes.

1.2 - Façades : Matériaux, couleurs et ravalement

Nonobstant les dispositions énoncées au **paragraphe 1.1 de l'article 11** de cette zone, les règles suivantes doivent être respectées.

Toutes les façades doivent être traitées avec le même soin et avoir un aspect qui s'harmonise entre elles.

Les constructions font l'objet d'une recherche notamment dans la composition des ouvertures, de l'organisation des entrées, de l'accroche aux constructions limitrophes.

Les extensions des constructions existantes s'harmonisent avec le bâti principal, notamment par le développement d'un rythme compatible avec celui des ouvertures existantes, la recherche de simplicité des trames et des volumes, ainsi qu'une conception en rapport avec l'architecture de la construction existante.

Le choix des matériaux doit être fait selon les critères suivants :

- L'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site ;
- Les enduits doivent présenter un aspect lisse ;

- Pour les travaux et extensions sur le bâti existant, une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux et couleurs employés pour la construction initiale doit être respectée.

Est proscrit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit.

Le ravalement des constructions vise à la fois la pérennité de l'immeuble et la qualité esthétique des façades.

1.3 – Couronnement : toiture, couverture, ouvertures de toiture

Le couronnement des constructions, qu'il soit traité en toiture à pente, en attique ou en toiture terrasse, doit être conçu en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant également une harmonie de volumétrie avec les constructions voisines si elles présentent un intérêt architectural, historique ou urbain ou qu'elles contribuent à l'identité du quartier.

Les toitures terrasses seront, dans la mesure du possible, végétalisées.

Les matériaux d'aspect médiocre ainsi que ceux de couleur vive, blancs ou d'aspect brillant sont interdits.

Les lucarnes, verrières, châssis de toiture, etc., doivent être adaptés dans leurs matériaux, dimensions et traitements à la toiture dans laquelle ils s'insèrent. Ils doivent être en nombre restreint et en accord avec l'architecture du bâtiment. Le faîtage des lucarnes sera inférieur à celui de la toiture.

Les constructions présentant une surface de plancher inférieure à 9 m² peuvent être couvertes de matériaux différents.

2 - Aménagement des abords des constructions

2.1 - Bâtiments annexes

Les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale.

2.2 - Aires de stationnement

Les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- La réduction des emprises des voies de circulation qui sont recouvertes d'une couche de roulement ;
- L'utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement ;
- La recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.

2.3 - Clôtures

Les clôtures sont d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité. Leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles, ainsi qu'avec la construction principale.

Clôtures sur les espaces publics et les voies publiques ou privées et en limites séparatives

En fonction des caractéristiques de la rue, les clôtures peuvent être édifiées soit à l'alignement des voies publiques ou en limite d'emplacement réservé (ou, à défaut, en limite des domaines public et privé, ou en limite de l'emprise de la voie privée), soit en retrait.

Les clôtures sur les espaces publics et les voies publiques ou privées doivent être constituées :

- Soit d'un mur bahut n'excédant pas **1 m** de hauteur moyenne, qui peut être surmonté d'un claustra ou d'un dispositif à claire-voie, pouvant être doublé de haies végétales. L'emploi à nu du parpaing ou de la brique de maçonnerie est interdit ;
- Soit seulement d'un dispositif à claire-voie, pouvant être doublé de haies végétales.

La hauteur totale ne doit pas dépasser **1,80 m**.

Les portails doivent être simples, en adéquation avec la clôture.

Les murs de soutènement doivent être traités comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la construction principale et les clôtures environnantes.

Dispositions alternatives

Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour des motifs liés à la topographie ou pour des règles de sécurité particulières.

2.4 - Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs et 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 des matériaux constitutifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Toute construction nouvelle doit prévoir le stockage et l'intégration des conteneurs à déchets sur le terrain du projet.

2.5 - Antennes

Les antennes, y compris les paraboles, 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.

ARTICLE 1AU12 – STATIONNEMENT

1) Normes de stationnement pour les constructions nouvelles

a) Pour les constructions à destination d'habitation

Pour les logements individuels, il est exigé 2 places de stationnement libre par construction nouvelle. Pour les logements collectifs, il est exigé 1 place de stationnement par logement et une supplémentaire à partir de 250 m² de surface plancher.

Pour les logements locatifs aidés par l'Etat, il est exigé 1 place de stationnement par logement.

b) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :

- de leur nature ;
- du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants à proximité ;
- de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

2) Modalités de calcul du nombre de places de stationnement

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale et toute tranche commencée donne lieu à l'application de la norme. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, le nombre de places de stationnement se calcule au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

3) Modalités de réalisation des places de stationnement

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

4) Stationnement des deux roues non motorisées

Pour toute construction nouvelle d'un ERP (Equipement Recevant du Public) supérieure à 300 m², des places de stationnement couvertes et accessibles doivent être réalisées pour les deux roues non motorisées. Il est exigé une surface minimale de 1 m² par tranche de 50 m² de surface de plancher comprise entre 300 et 5.000 m² de surface de plancher, et une surface minimale de 1 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher au-delà de 5 000 m² de surface de plancher.

ARTICLE 1AU13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres

Des espaces libres paysagers doivent être aménagés et représenter au minimum **30%** de la superficie du terrain.

Le pourcentage ci-dessus se calcule sur la superficie totale du terrain hors emplacement réservé ou alignement.

Les surfaces des toitures végétalisées servant à la rétention des eaux pluviales sont prises en compte dans le calcul de ce pourcentage.

Ces espaces peuvent comprendre des aires de jeux, de détente et de repos mais, en aucun cas, les aires de stationnement et aménagements de voirie.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont interdits dans les espaces libres.

2 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation de plantations

Le projet développe une composition paysagère et conserve, dans la mesure du possible, les plantations existantes en termes de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation.

Une attention particulière est portée à la conservation des plantations existantes en limites séparatives.

Les aires de stationnement des véhicules automobiles (hors poids lourds) doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés, et comportent **1 arbre** par tranche, même incomplète, de **6 emplacements** de stationnement en aérien.

Les espaces libres paysagers sont plantés à raison d'**1 arbre** par tranche, même incomplète, de **200 m²** tels que définis au **paragraphe 1** de l'**article 13** de cette zone.

Les conditions de plantation doivent être adaptées au développement des arbres (fosses, revêtement du sol par des matériaux perméables, etc.).

ARTICLE 1AU14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

ARTICLE 2AU1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol, à l'exception des cas prévus à l'article 2AU2.

ARTICLE 2AU2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.

ARTICLES 2AU3 A 2AU5

Il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE 2AU6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1) Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies ouvertes à la circulation automobile, ainsi qu'aux emprises publiques (jardin, parc public, place....), et non aux emprises publiques piétonnes ou cyclables, ni aux voies de statut privé donnant accès, au plus, à deux constructions.

2) Dispositions applicables à l'ensemble de la zone

Les constructions doivent être implantées :

- soit **à l'alignement** (ou en limite de l'emprise de la voie privée) ;
- soit avec un **retrait minimal** de **3 m** par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).

Une implantation entre 0 et 3 m peut être autorisée ou imposée pour la réalisation des installations, équipements et locaux techniques liés aux différents réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif.

ARTICLE 2AU7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 1) Les règles d'implantation ne s'appliquent pas** pour les constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0,60 m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction

2) Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives

En application de l'article R. 123-10-1 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article du règlement du plan local d'urbanisme s'appliquent à chaque parcelle issue de divisions.

- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions doivent être implantées :

- soit **en limite(s) séparative(s)** ;
- soit avec **un retrait minimal de 3 m** d'une ou des limites séparatives.

- Implantation des constructions par rapport aux autres limites séparatives

Quelles que soient la profondeur du terrain d'assiette du projet et la hauteur de la construction projetée, l'implantation de la construction respectera un retrait, qui doit être au minimum de 5 mètres.

La construction pourra toutefois être implantée dans la bande de retrait définie ci-dessus, à la condition que sa hauteur plafond soit inférieure à 3,2 mètres.

ARTICLE 2AU8 A 2AU14

Il n'est pas fixé de règles particulières.

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

ARTICLE A1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1) *En zone A et Acv*

Sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol, à l'exception des cas prévus à l'article 2.

2) *En sous-secteurs Ap et Apr*

Toute nouvelle construction.

ARTICLE A2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

A) Dans l'ensemble de la zone

1 – Constructions nouvelles

1.1 - Les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole ;

1.2 - Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

1.3 - Les installations classées liées aux activités agricoles,

1.4 - La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits après sinistre sans tenir compte des dispositions des articles 3 à 14 de la présente zone.

1.5 - Les utilisations et occupations du sol précédentes sont autorisées, sous réserve si besoin est, de l'application des dispositions suivantes : les occupations et utilisations du sol en discontinuité de l'agglomération ou du village ne devront pas constituer une extension de l'urbanisation au sens de la loi littoral ; et ce, à l'exception, en dehors des espaces proches du rivage, des seules constructions et installations liées aux activités agricoles incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

1.6 - Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux risques de **submersion marine**, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement ;

1.7 - Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux **zones inondables**, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre « règles communes à l'ensemble des zones du présent règlement » ;

1.8 - Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux risques de **remontées de la nappe phréatique**, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre « règles communes à l'ensemble des zones du présent règlement » ;

1.9 - Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux risques liés aux **mouvements de terrain**, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre « règles communes à l'ensemble des zones » du présent règlement ;

1.10 - Dans les secteurs concernés par la présence de **zones humides**, les ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre « règles communes à l'ensemble des zones » du présent règlement.

2 - Constructions existantes

2.1- Les travaux d'aménagement et de remise en état des constructions existantes et le cas échéant, le changement de destination des bâtiments visés par l'article L.123-1-5-II 6° du code de l'urbanisme, dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole (sous réserve notamment que ces constructions se situent à plus de 150 m des bâtiments agricoles d'une autre exploitation et à moins de 150 m d'un des bâtiments de l'exploitation concernée) ou la qualité paysagère du site, lorsqu'il s'agit de créer :

- soit une activité considérée comme le prolongement de l'activité agricole,
- soit une habitation destinée au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole concernée, en respectant les prescriptions énoncées aux articles 6, 7, 8, 9 et 10,
- soit une construction ou installation nécessaire aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voirie et stationnement.

2.2- En outre, sont également autorisés, y compris dans le secteur Ap, et sous réserve que les constructions visées se situent à plus de 150 m des bâtiments agricoles de l'exploitation la plus proche :

- l'aménagement et l'extension limitée des habitations existantes à la condition :
 - que la hauteur au faîtage de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale ou à 4 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse,
 - que l'extension soit limitée à 30% de la surface de plancher de la construction principale. Pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure à 100 m², l'extension sera limitée à 60% jusqu'à concurrence de 130 m².
- les annexes des constructions à usage d'habitation à la condition :
 - que la hauteur au faîtage soit inférieure ou égale à 6 m ou à 4 m à l'acrotère en cas de toiture terrasse,
 - que l'annexe n'ait pas pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble de la construction à plus de 20% de la surface du terrain sur lequel elle se situe,
 - que l'annexe soit entièrement implantée à l'intérieur d'une zone de 40 m mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment principal d'habitation.
- les abris pour animaux (hors activité agricole) à la condition :
 - que la hauteur au faîtage ou à l'acrotère soit inférieure ou égale à 4 m,
 - que leur emprise au sol soit limitée à 40 m²,
 - qu'ils soient implantés à l'intérieur d'une zone comptée à partir de 15 m des limites de l'unité foncière sur laquelle ils se situent.
- le cas échéant, le changement de destination à des fins d'habitation, d'un bâtiment identifié sur les documents graphiques du règlement en application de l'article L.123-1-5-II 6° du code de l'urbanisme.

B) Dans le secteur Apr

1 – Outre la prise en compte éventuelle des dispositions ci-dessus, 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 :

- 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 ;
- 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 ;
- La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques.

2 – Les ouvrages de protection ou de gestion des inondations, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.

3 – L'aménagement des constructions existantes, sans changement de destination, sans dépasser les emprises et volumes initiaux, et sous réserve de la préservation du milieu naturel.

C) Dans le secteur Acv :

En plus de ce qui est autorisé au sein de l'ensemble de la zone A, sont également autorisées les constructions légères à vocation de loisirs, les aires de stationnement et les voies et chemins.

ARTICLE A3 – ACCES ET VOIRIE

1 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées.

2 – Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Aucun accès ne pourra être autorisé à partir :

- des voies publiques ayant le statut de route express (nationale, départementale ou communale) en dehors des points prévus et aménagés à cet effet ;
- des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles, notamment lorsqu'elles bordent une voie ouverte à la circulation automobile).

ARTICLE A4 – RESEAUX

1) Eau

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

2) Assainissement

- Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle nécessitant une évacuation des eaux.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome des constructions en conformité avec le règlement en vigueur est autorisé. Les installations devront être prévues pour être raccordables en limite de voirie au réseau public lorsqu'il sera réalisé. Le pétitionnaire sera tenu de se brancher, à ses frais, sur le réseau, dès lors qu'il sera construit. Il devra satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

- Eaux résiduaires

Conformément aux dispositions prévues à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel.

L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

Cette autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses de premier établissement, d'entretien et d'exploitation entraînées par la réception de ces eaux.

- Eaux pluviales

Lorsque le réseau existe, il pourrait être demandé à ce que les aménagements réalisés sur tout terrain soient tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, les constructeurs ou aménageurs devront réaliser à leur charge, un réseau d'assainissement des eaux pluviales provenant des surfaces collectives imperméabilisées. En outre, chaque constructeur devra réaliser sur son propre fonds et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales provenant des aires imperméabilisées privatives.

Pour les installations le nécessitant, des dispositifs de pré-traitement (débourbeur, décanteur, déshuileur, ...) pourront être imposés au rejet des eaux pluviales.

3) Réseaux divers

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés.

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement à la construction ou dans les clôtures.

La pose d'installations électriques en saillie sur les trottoirs est interdite.

ARTICLE A5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE A6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Tout bâtiment nouveau doit être implanté à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies publiques.

Des implantations différentes de celles définies ci-après peuvent être admises pour les constructions nécessaires aux services publics et aux installations d'intérêt général.

En outre, des reculs différents peuvent également être autorisés en cas d'extension de bâtiments existants, à condition de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation et sous réserve de respecter le même retrait que le bâtiment existant.

Cours d'eau

Les constructions, parties de construction, extensions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de **20 m** par rapport à la rive des cours d'eau.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la construction de bâtiments ou ouvrages liés à la présence de l'eau (sanitaires, ponts, passerelles, etc.).

Dispositions graphiques

Lorsque figure au règlement graphique :

- une marge de recul, l'implantation des constructions doit se faire en limite ou en retrait de celle-ci ;
- une implantation obligatoire ou un alignement imposé, l'implantation des constructions doit se faire en limite de celle-ci ou de celui-ci.

ARTICLE A7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Les ouvrages et installations divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux règles de recul, en cas d'impératif technique.

ARTICLE A8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon à ce que soit aménagé entre elles un espace suffisant $D \geq H/2$ (sans être inférieur à 4 m ; et ce, en tout point de la construction) pour permettre la lutte contre l'incendie et les autres moyens de secours ou d'urgence, et de telle sorte qu'il n'en résulte aucun inconvénient quant à leur occupation ou à leur utilisation en termes de salubrité et de sécurité.

ARTICLE A9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Constructions à usage d'habitation et leurs annexes

Cf. article 2.

Autres constructions

Néant.

En zone Acv : l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 20% de la surface du terrain et dans une limite de 20 m² d'emprise au sol par construction.

ARTICLE A10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Constructions à usage d'habitation et leurs annexes

Cf. article 2.

Autres constructions

Néant.

En zone Acv : La hauteur maximale ne doit pas excéder 4 mètres.

ARTICLE A11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions de toute nature ne doivent pas porter atteinte, par leur aspect extérieur, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Toute architecture traditionnelle étrangère à la région est interdite.

ARTICLE A12 – STATIONNEMENT

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

ARTICLE A13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

ARTICLE A14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Néant.

TITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

N

NR

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

ARTICLE N1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol, à l'exception des cas prévus à l'article 2.

ARTICLE N2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 – Dans l'ensemble de la zone

A – Constructions nouvelles

1.1 - Les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole ;

1.2 - Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

1.3 - Les installations classées liées aux activités agricoles,

1.4 - La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits après sinistre sans tenir compte des dispositions des articles 3 à 14 de la présente zone.

1.5 - Les utilisations et occupations du sol précédentes sont autorisées, sous réserve si besoin est, de l'application des dispositions suivantes : les occupations et utilisations du sol en discontinuité de l'agglomération ou du village ne devront pas constituer une extension de l'urbanisation au sens de la loi littoral ; et ce, à l'exception, en dehors des espaces proches du rivage, des seules constructions et installations liées aux activités agricoles incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

1.6- Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux zones humides, les travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre « règles communes à l'ensemble des zones » du présent règlement.

1.7- Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux zones inondables, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre « règles communes à l'ensemble des zones » du présent règlement.

1.8- Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux risques de **submersion marine**, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement.

1.9 – Dans les secteurs soumis aux dispositions relatives aux nuisances sonores générées par les infrastructures de transport terrestre, les constructions ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre « Règles communes à l'ensemble des zones » du présent règlement.

B – Constructions existantes

2.1- Les travaux d'aménagement et de remise en état des constructions existantes et le cas échéant, le changement de destination des bâtiments visés par l'article L.123-1-5-II 6° du code de l'urbanisme, dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole (sous réserve notamment que ces constructions se situent à plus de 150 m des bâtiments agricoles d'une autre exploitation et à moins de 150 m d'un des bâtiments de l'exploitation concernée) ou la qualité paysagère du site, lorsqu'il s'agit de créer :

- soit une activité considérée comme le prolongement de l'activité agricole,
- soit une habitation destinée au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole concernée, en respectant les prescriptions énoncées aux articles 6, 7, 8, 9 et 10,
- soit une construction ou installation nécessaire aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voirie et stationnement.

2.2- En outre, sont également autorisés, sous réserve que les constructions visées se situent à plus de 150 m des bâtiments agricoles de l'exploitation la plus proche :

- l'aménagement et l'extension limitée des habitations existantes à la condition :
 - que la hauteur au faîtage de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale ou à 4 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse,
 - que l'extension soit limitée à 30% de la surface de plancher de la construction principale. Pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure à 100 m², l'extension sera limitée à 60% jusqu'à concurrence de 130 m².
- les annexes des constructions à usage d'habitation à la condition :
 - que la hauteur au faîtage soit inférieure ou égale à 6 m ou à 4 m à l'acrotère en cas de toiture terrasse,
 - que l'annexe n'ait pas pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble de la construction à plus de 20% de la surface du terrain sur lequel elle se situe,
 - que l'annexe soit entièrement implantée à l'intérieur d'une zone de 40 m mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment principal d'habitation.
- les abris pour animaux (hors activité agricole) à la condition :
 - que la hauteur au faîtage ou à l'acrotère soit inférieure ou égale à 4 m,
 - que leur emprise au sol soit limitée à 40 m²,
 - qu'ils soient implantés à l'intérieur d'une zone comptée à partir de 15 m des limites de l'unité foncière sur laquelle ils se situent.
- le cas échéant, le changement de destination à des fins d'habitation, d'un bâtiment identifié sur les documents graphiques du règlement en application de l'article L.123-1-5-II 6° du code de l'urbanisme.

2 – Dans le sous-secteur Nm

Les constructions de toute nature, installations, dépôts, ouvrages et travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux et sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à l'état naturel du rivage, notamment par endiguement, assèchement, enrochement ou remblaiement et que les conditions suivantes soient réunies :

- que les ouvrages ou installations soient strictement liés à l'exercice d'un service public ou l'exécution d'un travail public ;

- que la localisation de ces ouvrages au bord de mer s'impose pour des raisons topographiques ou techniques impératives ;
- que les ouvrages en question aient donné lieu à une déclaration d'utilité publique.

3 – Dans le sous-secteur Nt

Les constructions, ouvrages ou travaux destinés à la réalisation des aménagements ou des bâtiments nécessaires à l'activité touristique, compatibles avec le maintien du caractère naturel de la zone, sous réserve du respect des dispositions de l'**article 9** de cette zone.

4 – Dans le sous-secteur Nta

Les extensions des constructions et installations existantes à usage touristiques dans la limite de 50 m² de surface de plancher à la date d'approbation du PLU.

5 – Application de la loi « littoral »

Outre la prise en compte éventuelle des dispositions ci-dessus :

- dans les espaces proches du rivage au sens de l'article L.146-4-II du code de l'urbanisme, outre la prise en compte des dispositions prévues aux articles 3 à 14, les constructions devront respecter le principe d'extension limitée, apprécié selon des critères de surface, de hauteur, de densité, de localisation, d'environnement bâti et de configuration des lieux.
- dans la bande des 100 mètres au sens de l'article L.146-4-III du code de l'urbanisme, les constructions et installations sont interdites en dehors des constructions et installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau

ARTICLE N3 – ACCES ET VOIRIE

1 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées.

2 – Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Aucun accès ne pourra être autorisé à partir :

- des voies publiques ayant le statut de route express (nationale, départementale ou communale) en dehors des points prévus et aménagés à cet effet ;
- des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles, notamment lorsqu'elles bordent une voie ouverte à la circulation automobile).

ARTICLE N4 – RESEAUX

1) Eau

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

2) Assainissement

- Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle nécessitant une évacuation des eaux.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome des constructions en conformité avec le règlement en vigueur est autorisé. Les installations devront être prévues pour être raccordables en limite de voirie au réseau public lorsqu'il sera réalisé. Le pétitionnaire sera tenu de se brancher, à ses frais, sur le réseau, dès lors qu'il sera construit. Il devra satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

- Eaux résiduaires

Conformément aux dispositions prévues à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel.

L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

Cette autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses de premier établissement, d'entretien et d'exploitation entraînées par la réception de ces eaux.

- Eaux pluviales

Lorsque le réseau existe, il pourrait être demandé à ce que les aménagements réalisés sur tout terrain soient tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, les constructeurs ou aménageurs devront réaliser à leur charge, un réseau d'assainissement des eaux pluviales provenant des surfaces collectives imperméabilisées. En outre, chaque constructeur devra réaliser sur son propre fonds et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales provenant des aires imperméabilisées privatives.

Pour les installations le nécessitant, des dispositifs de pré-traitement (débourbeur, décanteur, déshuileur, ...) pourront être imposés au rejet des eaux pluviales.

3) Réseaux divers

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés.

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement à la construction ou dans les clôtures.

La pose d'installations électriques en saillie sur les trottoirs est interdite.

ARTICLE N5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE N6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Tout bâtiment nouveau doit être implanté à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies publiques.

En outre, des reculs différents peuvent également être autorisés en cas d'extension de bâtiments existants, à condition de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation et sous réserve de respecter le même retrait que le bâtiment existant.

Des implantations différentes de celles définies ci-après peuvent être admises pour les constructions nécessaires aux services publics et aux installations d'intérêt général.

Cours d'eau

Les constructions, parties de construction, extensions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de **20 m** par rapport à la rive des cours d'eau.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la construction de bâtiments ou ouvrages liés à la présence de l'eau (sanitaires, ponts, passerelles, etc.).

Dispositions graphiques

Lorsque figure au règlement graphique :

- une marge de recul, l'implantation des constructions doit se faire en limite ou en retrait de celle-ci ;
- une implantation obligatoire ou un alignement imposé, l'implantation des constructions doit se faire en limite de celle-ci ou de celui-ci.

ARTICLE N7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit s'implanter :

- soit en limite séparative ;
- soit à une distance au moins égale à 5 mètres de la limite séparative.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- en cas de reconstruction à l'identique après sinistre,
- à l'extension limitée des constructions existantes, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la limite séparative,
- aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon à ce que soit aménagé entre elles un espace suffisant $D \geq H/2$ (sans être inférieur à 4 m ; et ce, en tout point de la construction) pour permettre la lutte contre l'incendie et les autres moyens de secours ou d'urgence, et de telle sorte qu'il n'en résulte aucun inconvénient quant à leur occupation ou à leur utilisation en termes de salubrité et de sécurité.

ARTICLE N9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1 – Dans l'ensemble de la zone, en dehors des secteurs NI et Nt

Constructions à usage d'habitation et leurs annexes

Cf. article 2.

Autres constructions

Néant.

2 – En secteur NI uniquement

L'emprise au sol totale des constructions ne peut excéder **35%** de la superficie du terrain, y compris les bâtiments annexes (dont garages), préaux et piscines couvertes ou non.

3 – En secteur Nta uniquement

L'emprise au sol totale des constructions ne peut excéder **20%** de la superficie du terrain, y compris les bâtiments annexes (dont garages), préaux et piscines couvertes ou non.

L'emprise au sol des ouvrages, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, n'est pas réglementée.

ARTICLE N10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Constructions à usage d'habitation et leurs annexes

Cf. article 2.

Autres constructions

Néant.

ARTICLE N11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions de toute nature ne doivent pas porter atteinte, par leur aspect extérieur, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels.

Toute architecture traditionnelle étrangère à la région est interdite.

ARTICLE N12 – STATIONNEMENT

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

ARTICLE N13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

ARTICLE N14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Néant.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NR

ARTICLE NR1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions, ouvrages ou travaux de toute nature à l'exception de celles visées à l'article NR2.

ARTICLE NR2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 – 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 exigeant la proximité immédiate de l'eau, en particulier nautique.

() L'extension est limitée à 15% de la surface de plancher existante.*

2 – Dans la bande des 100 mètres au sens de l'article L.146-4-III du code de l'urbanisme, les constructions et installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

3 – L'aménagement des constructions existantes, sans changement de destination, sans dépasser les emprises et volumes initiaux, et sous réserve de la préservation du milieu naturel.

4 – Les ouvrages de protection ou de gestion des inondations, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.

5 – Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux zones humides, les travaux admis dans la zone, sous réserve des dispositions définies au chapitre « règles communes à l'ensemble des zones » du présent règlement.

6 – Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux zones inondables, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre « règles communes à l'ensemble des zones » du présent règlement.

7 – Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives au phénomène de submersion marine, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre « règles communes à l'ensemble des zones » du présent règlement.

8 – Dans les secteurs soumis aux **risques et nuisances liés aux mouvements de terrain**, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions et

recommandations définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement.

9 – Dans les secteurs soumis aux dispositions relatives aux nuisances sonores générées par les infrastructures de transport terrestre, les constructions ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre « Règles communes à l'ensemble des zones » du présent règlement.

ARTICLE NR3 – ACCES ET VOIRIE

1 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées.

2 – Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Aucun accès ne pourra être autorisé à partir :

- des voies publiques ayant le statut de route express (nationale, départementale ou communale) en dehors des points prévus et aménagés à cet effet ;
- des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles, notamment lorsqu'elles bordent une voie ouverte à la circulation automobile).

ARTICLE NR4 – RESEAUX

1) Eau

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

2) Assainissement

- Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle nécessitant une évacuation des eaux.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome des constructions en conformité avec le règlement en vigueur est autorisé. Les installations devront être prévues pour être raccordables en limite de voirie au réseau public lorsqu'il sera réalisé. Le pétitionnaire sera tenu de se brancher, à ses frais, sur le réseau, dès lors qu'il sera construit. Il devra satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

- Eaux résiduaires

Conformément aux dispositions prévues à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement

autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel.

L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

Cette autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses de premier établissement, d'entretien et d'exploitation entraînées par la réception de ces eaux.

- Eaux pluviales

Lorsque le réseau existe, il pourrait être demandé à ce que les aménagements réalisés sur tout terrain soient tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, les constructeurs ou aménageurs devront réaliser à leur charge, un réseau d'assainissement des eaux pluviales provenant des surfaces collectives imperméabilisées. En outre, chaque constructeur devra réaliser sur son propre fonds et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales provenant des aires imperméabilisées privatives.

Pour les installations le nécessitant, des dispositifs de pré-traitement (débourbeur, décanteur, déshuileur, ...) pourront être imposés au rejet des eaux pluviales.

3) Réseaux divers

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés.

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement à la construction ou dans les clôtures.

La pose d'installations électriques en saillie sur les trottoirs est interdite.

ARTICLE NR5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE NR6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Tout bâtiment nouveau doit être implanté à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies publiques.

Des implantations différentes de celles définies ci-après peuvent être admises pour les constructions nécessaires aux services publics et aux installations d'intérêt général.

Cours d'eau

Les constructions, parties de construction, extensions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de **20 m** par rapport à la rive des cours d'eau.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la construction de bâtiments ou ouvrages liés à la présence de l'eau (sanitaires, ponts, passerelles, etc.).

Dispositions graphiques

Lorsque figure au règlement graphique :

- une marge de recul, l'implantation des constructions doit se faire en limite ou en retrait de celle-ci ;
- une implantation obligatoire ou un alignement imposé, l'implantation des constructions doit se faire en limite de celle-ci ou de celui-ci.

ARTICLE NR7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit s'implanter :

- soit en limite séparative ;
- soit à une distance au moins égale à 5 mètres de la limite séparative.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE NR8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Néant.

ARTICLE NR9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE NR10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Néant

ARTICLE NR11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions de toute nature ne doivent pas porter atteinte, par leur aspect extérieur, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels.

Toute architecture traditionnelle étrangère à la région est interdite.

ARTICLE NR12 – STATIONNEMENT

Sans objet.

ARTICLE NR13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

ARTICLE NR14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Sans objet.

TITRE 6

PATRIMOINE BATI D'INTERET LOCAL

L'article L.123-1-5-III 2° du Code de l'Urbanisme permet, dans le cadre du PLU, « d'identifier et de localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, 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 ».

A ce titre, au-delà des dispositions applicables à la (aux) zone(s) concernée(s), certains édifices ou sites remarquables sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques traduites sous forme de prescriptions particulières dont le présent document est l'objet, tout en permettant l'adaptation des constructions existantes aux usages contemporains.

Ainsi, concrètement, le PLU fait apparaître les sites ou édifices concernés sur le plan de zonage par le biais de représentations et de codes particuliers si nécessaire et les prescriptions qui s'y rattachent, s'il y a lieu, dans le présent document.

- Tous les travaux réalisés sur les constructions doivent être conçus dans le respect des dispositions applicables à la (aux) zone(s) concernées contenues dans les titres 1 à 4 du règlement et dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur :
 - des caractéristiques historiques, culturelles ou écologiques, qui ont conduit à leur identification,
 - de leur ordonnancement et de leur volumétrie,
 - des matériaux et des modalités constructives du ou des bâtiments d'origine.
- Sauf contrainte(s) technique(s) forte(s) liée(s) à l'état de la ou des constructions (désordres irréversibles dans les structures par exemple, un projet portant sur une démolition (totale ou partielle), une réhabilitation, une extension ou une surélévation des constructions ou ensembles bâtis identifiés peut être refusé, dès lors qu'il porte atteinte, de par son implantation, sa volumétrie ou le traitement des façades et toitures, aux caractères culturels, historiques ou écologiques des constructions ou sites identifiés.
- Le projet doit sauf contrainte(s) technique(s) forte(s) liée(s) à l'état de la construction (désordres irréversibles dans les structures par exemple), conserver les dépendances qui présentent un intérêt culturel ou historique (pigeonnier, logements, étables, écuries, puits, hangar, fontaines, etc.).
- Les éléments de clôture existants (portail, murs, murets, grilles, etc.) qui constituent un rappel de l'architecture des bâtiments identifiés doivent être s'ils existent, préservés ou utilisés comme modèle pour les clôtures nouvelles.
- Dans le cas de travaux de réhabilitation ou de rénovation, les mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideau de fer) peuvent être interdits. A défaut, les caissons doivent être implantés à l'intérieur des constructions.
- En cas de création de niveaux supplémentaires ou de modification de la hauteur des niveaux existants dans les constructions identifiées, la re-division des baies de proportion d'origine est interdite.
- La création de nouveaux percements doit respecter le principe général de composition des façades et les proportions dominantes (rapport entre la hauteur et la largeur) des baies d'origine, lorsqu'elles ont été conservées dans leurs proportions initiales.
- Le projet doit assurer l'insertion des nouvelles constructions dans le contexte d'ensemble.

Enfin, **tout projet de démolition (même partielle) portant sur un des éléments identifiés sur le règlement graphique au titre de l'article L.123-1-5-III 2° du CU est soumis pour avis au conseil municipal** qui se réserve la possibilité de le refuser.