

ANNEXE

EXTRAITS DU REGLEMENT MODIFIE

(les points modifiés figurent en rouge)

CHAPITRE II REGLES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE COMMUNAL

(...)

ARTICLE 8 - SECTEURS SOUMIS AU RISQUE DE SUBMERSION MARINE

- Dans les secteurs submersibles, les sous-sols enterrés de construction sont interdits.
- Les extensions limitées des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. prenant en compte le risque, sont autorisées dans la limite des plafonds suivants :
 - 50 m² d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation, annexes comprises ;
 - 30 % de leur emprise au sol pour les bâtiments publics ou à usage d'activités économiques autres qu'agricoles, sous réserve qu'elle ne comporte pas de sous-sol ;

L'intitulé de certaines zones peut comporter un indice "s". Cet indice indique que la zone est concernée par le risque de submersion marine. *Il conviendra pour tout projet de construction, aménagement, installation et travaux, de se référer aux prescriptions et recommandations du Plan de Prévention des Risques Littoraux approuvé le 22/12/2015 annexé au P.L.U.*

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

CARACTERISTIQUES GENERALES

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

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

L'intitulé de la zone peut comporter un indice "s". Cet indice indique que la zone est concernée par le risque de submersion marine. *Il conviendra pour tout projet de construction, aménagement, installation et travaux, de se référer aux prescriptions et recommandations du Plan de Prévention des Risques Littoraux approuvé le 22/12/2015 annexé au P.L.U.*

(...)

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

- *Non réglementé*

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

CARACTERISTIQUES GENERALES

Zone actuellement urbanisée, à caractère d'habitat pouvant admettre une certaine diversité urbaine : commerces, activités artisanales et services de proximité, ... Elle correspond à des secteurs relativement denses, assez anciens et présentant une relative densité urbaine, en prolongement des secteurs anciens.

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

L'intitulé de la zone peut comporter un indice "s". Cet indice indique que la zone est concernée par le risque de submersion marine. Il conviendra pour tout projet de construction, aménagement, installation et travaux, de se référer aux prescriptions et recommandations du Plan de Prévention des Risques Littoraux approuvé le 22/12/2015 annexé au PLU.

(...)

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

* Non réglementé

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC

(...)

ARTICLE UC 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

* Non réglementé

(...)

ARTICLE UC 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- Définition : La hauteur des constructions à respecter sera mesurée en façade à partir du point le plus haut de l'emprise de la construction sur le terrain naturel ayant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

- Hauteur maximale :

Secteurs	UCa et UCb	UCc ; UCd ; UCh	UCI
Hauteur maximale à l'égout	6 m	5 m	4 m

Au-delà de ces hauteurs, la construction devra s'inscrire dans un volume à 45° à partir du sommet de la façade, à l'exception des murs pignons, saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons.

A l'exception du secteur UCI des extensions aux constructions existantes dont la hauteur n'est pas conforme aux règles ci-dessus pourront être autorisées sous réserve qu'elles n'excèdent pas la cote d'altitude du faîtage du bâtiment initial.

- Annexes : La hauteur des bâtiments annexes n'excédera pas 4 m au faîtage.

(...)

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

* Non réglementé

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UH

CARACTERISTIQUES GENERALES

Zone actuellement urbanisée, à caractère principal d'habitat de type pavillonnaire, correspondant aux hameaux situés sur les coteaux. La densité urbaine y est plutôt faible.

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

L'intitulé de la zone peut comporter un indice "s". Cet indice indique que la zone est concernée par le risque de submersion marine. *Il conviendra pour tout projet de construction, aménagement, installation et travaux, de se référer aux prescriptions et recommandations du Plan de Prévention des Risques Littoraux approuvé le 22/12/2015 annexé au PLU.*

(...)

ARTICLE UH 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

* Non réglementé

(...)

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX

(...)

ARTICLE UX 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

+ Non réglementé

(...)

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

* Non réglementé

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UT

CARACTERISTIQUES GENERALES

La zone UT est une zone ayant vocation à accueillir les activités touristiques, sportives, hôtelières et de loisirs.

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

L'intitulé de la zone peut comporter un indice "s". Cet indice indique que la zone est concernée par le risque de submersion marine. *Il conviendra pour tout projet de construction, aménagement, installation et travaux, de se référer aux prescriptions et recommandations du Plan de Prévention des Risques Littoraux approuvé le 22/12/2015 annexé au PLU.*

(...)

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1 AU

CARACTERISTIQUES GENERALES :

La zone 1 AU est une zone naturelle non équipée ou insuffisamment équipée où est prévue à court terme l'extension de l'agglomération sous forme d'ensembles immobiliers nouveaux ainsi que la réalisation des équipements publics et privés correspondants.

Les constructions et les opérations admises doivent être conformes aux dispositions du présent règlement et respecter les orientations d'aménagement spécifiques, cohérentes avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Il convient d'y éviter les constructions anarchiques et d'y encourager la création d'opérations d'ensemble permettant un développement rationnel, cohérent et harmonieux de l'urbanisation.

Si l'urbanisation de la zone s'effectue par une succession d'opérations, chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés.

L'urbanisation de toute ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant correspondant aux conditions particulières prévues par le présent règlement.

Lorsque ces conditions sont remplies, les règles de constructions applicables aux différentes zones portées au plan sont celles des zones urbaines affectées du même indice, plus lorsqu'elles sont prévues, les règles particulières prévues par les orientations d'aménagement cohérentes avec le PADD, le zonage ou le présent règlement (ex : 1 Aub = UB ; 1 AUc = UC).

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

L'intitulé de la zone peut comporter un indice "s". Cet indice indique que la zone est concernée par le risque de submersion marine. Il conviendra pour tout projet de construction, aménagement, installation et travaux, de se référer aux prescriptions et recommandations du Plan de Prévention des Risques Littoraux approuvé le 22/12/2015 annexé au PLU.

(...)

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUE

CARACTERISTIQUES GENERALES

Zone d'urbanisation future, à vocation principalement touristique et de loisirs ; L'habitat et les services y sont admis.

Les constructions et les opérations admises doivent être conformes aux dispositions du présent règlement et respecter les orientations d'aménagement spécifiques, cohérentes avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Il convient d'y éviter les constructions anarchiques et d'y encourager la création d'opérations d'ensemble permettant un développement rationnel, cohérent et harmonieux de l'urbanisation.

Si l'urbanisation de la zone s'effectue par une succession d'opérations, chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés.

L'urbanisation de toute ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant correspondant aux conditions particulières prévues par le présent règlement.

Lorsque ces conditions sont remplies, les règles de constructions applicables aux différentes zones portées au plan sont celles des zones urbaines affectées du même indice, plus lorsqu'elles sont prévues, les règles particulières prévues par les orientations d'aménagement cohérentes avec le PADD, le zonage ou le présent règlement.

L'intitulé de la zone peut comporter un indice "s". Cet indice indique que la zone est concernée par le risque de submersion marine. Il conviendra pour tout projet de construction, aménagement, installation et travaux, de se référer aux prescriptions et recommandations du Plan de Prévention des Risques Littoraux approuvé le 22/12/2015 annexé au PLU.

BARNEVILLE-CARTERET

MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU

(...)

ARTICLE 1AUE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

* Non réglementé

(...)

ARTICLE 1AUE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

* Non réglementé

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IN

(...)

ARTICLE IN 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

* Non réglementé

(...)

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

(...)

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

* Non réglementé

(...)

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2 AU

CARACTERISTIQUES GENERALES :

Les zones 2 AU sont des zones naturelles non équipées réservées à l'urbanisation future à plus long terme.

Elles sont momentanément inconstructibles car les voies publiques, les réseaux d'eau, d'électricité ou d'assainissement existant à la périphérie de ces zones n'ont pas de capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU. En sont exclues toutes occupations et utilisations du sol qui en compromettraient l'urbanisation ultérieure.

Elle comprend des zones 2AUp(s) et 2AUXp(s) respectivement zone à vocation d'extension du port dès lors que le projet sera finalisé ; et zone d'urbanisation future à vocation d'activités portuaires.

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

ARTICLE 2 AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

- Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles existantes ou mentionnées à l'article 2 AU 2.

ARTICLE 2 AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les constructions, installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (bassin d'orage, assainissement, eau potable, électricité, gaz, télécommunications,...), dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère et environnementale ;
- Les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone ;
- Les équipements d'infrastructure ayant vocation à desservir les futures constructions.

Et à l'exclusion des secteurs 2A1s, 2AUp, 2Aups :

- La réfection et le changement de destination des bâtiments existants sous réserve que leur nouvelle destination soit des services publics, d'intérêt collectif, des commerces, de l'artisanat, des bureaux ou une fonction d'entrepôt.

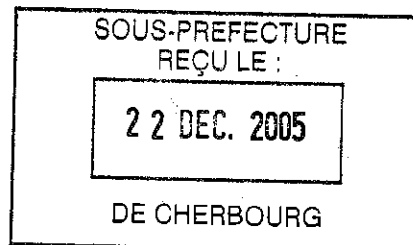
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2 AU 3 à 2 AU 14

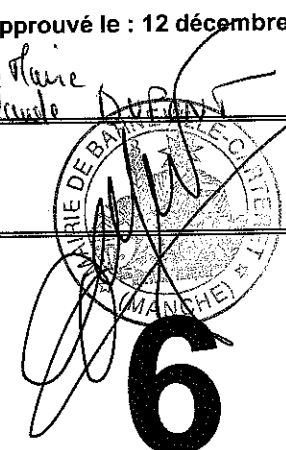
Ces articles ne sont pas réglementés.

BARNEVILLE-CARTERET

Plan Local d'Urbanisme



REGLEMENT

atelier du CANAL Architectes Urbanistes 21, Bd Franklin Roosevelt CS 33 105 35 031 RENNES Cedex Tél : 02 99 22 78 00 Fax : 02 99 22 78 01		Arrêté le : 07 juin 2005 Approuvé le : 12 décembre 2005 <i>La Plaine Claude</i>
EMISSION ORIGINALE	MODIFICATIONS	
Date : 15 décembre 2005		

SOMMAIRE

DEFINITIONS :	page 3
TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	page 5
CHAPITRE I - CHAMP D'APPLICATION, PORTEE ET CONTENU DU REGLEMENT	page 6
ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL	page 6
ARTICLE 2 - CHAMP D'APPLICATION MATERIEL DU REGLEMENT	page 6
ARTICLE 3 - CUMUL DES REGLEMENTATIONS D'URBANISME	page 6
ARTICLE 4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	page 11
CHAPITRE II - REGLES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE COMMUNAL	page 12
ARTICLE 1 - CONSTRUCTIONS A CARACTERE EXCEPTIONNEL	page 12
ARTICLE 2 - REHABILITATION DES CONSTRUCTIONS VETUSTES	page 13
ARTICLE 3 - CONSTRUCTIONS DETRUITES PAR SINISTRE	page 13
ARTICLE 4 - EFFETS D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION	page 13
ARTICLE 5 - ADAPTATIONS MINEURES	page 13
ARTICLE 6 - PERMIS DE DEMOLIR	page 13
ARTICLE 7 - SECTEURS SOUMIS AU RISQUE D'INONDATION	page 14
ARTICLE 8 - SECTEURS SOUMIS AU RISQUE DE SUBMERSION MARINE	page 14
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	page 15
CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA	page 16
CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB	page 23
CHAPITRE 3 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC	page 30
CHAPITRE 4 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UH	page 38
CHAPITRE 5 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UL	page 44
CHAPITRE 6 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UT	page 49
CHAPITRE 7 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX	page 54
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE	page 59
CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1 AU	page 60
CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUE	page 62
CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2 AU	page 69
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	page 70
CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A	page 71
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	page 78
CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1N	page 79
CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2N	page 85
ANNEXES	page 88

• **Dispositions générales du règlement : définitions**

	Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
Dispositions générales Définitions	<p><u>Bâtiments annexes</u> : sont considérés comme bâtiments annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les constructions de faible emprise ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, réalisée sur le même terrain mais implantée à l'écart de cette dernière. Ex. : remises, abris de jardin, celliers...</p> <p>Suivant le règlement de zone, les garages peuvent ne pas faire partie des annexes.</p>	<p><u>Bâtiments annexes</u> : sont considérés comme bâtiments annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les constructions d'une surface inférieure à 20 m² ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, réalisée sur le même terrain mais implantée à l'écart de cette dernière. Ex. : remises, abris de jardin, celliers...</p>
		<p><u>Constructions annexes</u> : sont considérés comme constructions annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les constructions d'une surface supérieure ou égale à 20 m². Ces constructions seront réalisées sur le même terrain que la construction principale, et implantées à proximité ou à l'écart de cette dernière. Ex. : garages...</p>

DEFINITIONS :

■ **ALIGNEMENT** : Dans le présent règlement, l'alignement correspond à la limite du domaine public au droit des parcelles privées.

■ **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS** : Sauf si le règlement propre à chaque zone en dispose autrement, La hauteur des constructions est mesurée en façade à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au sommet de la façade d'une part et au point le plus haut de la construction d'autre part, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

■ **UNITÉ FONCIÈRE OU TERRAIN** : Est considéré comme unité foncière ou terrain, tout bien foncier d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Sont prises en compte, pour le calcul de la surface du terrain, les parties grevées par un emplacement réservé ou un espace boisé classé. Les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée ouverte à la circulation générale sont comptabilisées dans le calcul.

■ **LIMITES SÉPARATIVES :**

Limites latérales :

Limites qui séparent deux propriétés et qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique.

Limites de fonds de parcelles :

Pour les terrains de forme quadrilatère, est dénommée fond de parcelle, la limite du terrain opposée à celle par laquelle s'effectue l'accès principal à la construction.

Dans les autres cas, le fond de parcelle est constitué par la limite opposée la plus éloignée de celle supportant cet accès principal, à l'exception des terrains de forme triangulaire pour lesquels il n'y a pas de fond de parcelle.

Une limite pour laquelle doivent être appliquées en premier lieu les prescriptions de l'article 6 des règlements de zones ne peut se voir attribuer le caractère de fond de parcelle.

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

La voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation.

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

■ **BÂTIMENTS ANNEXES** : Sont considérées comme bâtiments annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les constructions de faible emprise ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, réalisées sur le même terrain mais implantées à l'écart de cette dernière. *Ex. : remises, abris de jardin, celliers ...*

Suivant le règlement de zone, les garages peuvent ne pas faire partie des annexes.

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

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

■ **EMPRISE AU SOL** : L'emprise au sol des constructions se définit par la **projection verticale des bâtiments, au sol**, à l'exclusion des débords, modénatures ou éléments de saillie (*type balcons, terrasses, débords de toiture, ...*) ;

■ **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL** : Le **coefficient d'occupation du sol (COS)** qui détermine la densité de construction admise, est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre nette ou le nombre de mètres cubes, susceptibles d'être construits par mètre carré de sol (...) Cf. art. R.123-10 du Code de l'urbanisme.

■ **SHOB / SHON** (art. R.112-2 du code de l'urbanisme) : La **Surface Hors Oeuvre Brute** d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

La **Surface Hors Oeuvre Nette** d'une construction est égale à la surface hors oeuvre brute de cette construction après déduction :

- a) - des surfaces de plancher hors oeuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel artisanal, industriel ou commercial ;
 - b) - des surfaces de plancher hors oeuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
 - c) - des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;
 - d) - Dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation ;
 - e) - D'une surface égale à 5 % des surfaces hors oeuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b et c ci-dessus.
- Sont également déduites de la surface hors oeuvre dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de 5 m² par logement les surface de plancher affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

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

■ **CATÉGORIES DE DESTINATION DES CONSTRUCTIONS** : (art. R.123-9 du code de l'urbanisme)

- Habitation ;
 - Hébergement hôtelier ;
 - Bureaux ;
 - commerce ;
 - artisanat ;
 - industrie ;
 - exploitation agricole ou forestière ;
 - fonction d'entrepôt ;
- et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

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

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

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

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

ARTICLE 2 - CHAMP D'APPLICATION MATERIEL DU REGLEMENT

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

ARTICLE 3 - CUMUL DES REGLEMENTATIONS D'URBANISME

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

1 - Les règles générales d'urbanisme :**a) - Les dispositions d'ordre public des règles générales de l'urbanisme, visées à l'article R.111-1 du Code de l'urbanisme :**

Art. R.111- 2 Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Art. R.111- 3-2 Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur localisation, sont de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Art. R.111- 4 Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position des

accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

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

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors oeuvre nette existant avant le commencement des travaux.

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

Art. R.111-14-2 Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article L. 200-1 du code rural (*ancien art. 1^{er} de la loi du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature*). Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

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

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

b) **Les articles du Code de l'urbanisme restant applicables nonobstant les dispositions de ce PLU :**

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

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations

susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public intercommunal compétent, ou, dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le département. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement, délimite les terrains concernés. Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation. La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

Art. L.421- 3 Le permis de construire ne peut être accordé que si les constructions projetées sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires concernant l'implantation des constructions, leur destination, leur nature, leur architecture, leurs dimensions, leur assainissement et l'aménagement de leurs abords et si le demandeur s'engage à respecter les règles générales de construction prises en application du chapitre I^{er} du titre I^{er} du livre I^{er} du Code de la construction et de l'habitation.

En outre, pour les immeubles de grande hauteur ou les établissements recevant du public, le permis de construire ne peut être délivré que si les constructions ou les travaux projetés sont conformes aux règles de sécurité propres à ce type d'immeubles ou d'établissements, que les locaux concernés soient ou non à usage d'habitation.

Pour les établissements recevant du public, le permis de construire ne peut être délivré que si les constructions ou les travaux projetés sont conformes aux dispositions de l'article L. 111-7 du Code de la construction et de l'habitation.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L. 421-1, les dispositions contenues dans le plan local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue au quatrième alinéa, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement. Le montant de cette participation ne peut excéder **12 195 Euros** par place de stationnement. Cette valeur, fixée à la date de promulgation de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, est modifiée au 1^{er} novembre de chaque année en fonction de l'indice du coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application des quatrième et cinquième alinéas du présent article et précise notamment les modalités d'établissement, de liquidation et de recouvrement de la participation prévue au quatrième alinéa, ainsi que les sanctions et garanties y afférentes.

Il ne peut, nonobstant toute disposition des documents d'urbanisme être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Les plans

locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Nonobstant toute disposition contraire des documents d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L. 720-5 du code de commerce et au 1° de l'article 36-I de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat, ne peut excéder une fois et demie la surface hors oeuvre nette des bâtiments affectés au commerce.

Lorsqu'un équipement cinématographique soumis à l'autorisation prévue au 1° de l'article 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 précitée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L. 720-5 du code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet équipement cinématographique ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois fauteuils.

Les dispositions des deux alinéas précédents ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant à la date d'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée.

Art. L.421- 4 Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération.

Art. L.421- 5 Lorsque, compte-tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de services publics lesdits travaux doivent être exécutés.

Art. R.443- 9 Le camping et le stationnement des caravanes pratiqués isolément ainsi que la création de terrains de camping et de caravanage sont interdits :

- 1° Sur les rivages de la mer ;
- 2° Dans les sites classés ou inscrits, à l'intérieur des zones définies au 3° de l'article 1^{er} de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques, autour d'un monument historique classé, inscrit ou en instance de classement, dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain ou paysager, ainsi que dans les zones de protection établies en application de l'article 17 de la loi du 2 mai 1930 sur la protection des monuments naturels et des sites ; sauf en ce qui concerne les sites classés ou en instance de classement, des dérogations à l'interdiction peuvent être accordées par l'autorité compétente pour statuer, après avis de l'architecte des bâtiments de France et, le cas échéant, de la commission des sites ; en ce qui concerne les sites classés, des dérogations peuvent être accordées par le ministre chargé des sites ou, s'il s'agit des sites naturels, par le ministre chargé de la protection de la nature et de l'environnement après avis de la commission des sites ;
- 3° Sauf avis favorable du conseil départemental d'hygiène, dans un rayon de 200 mètres des points d'eau captée pour la consommation, sans préjudice des

dispositions relatives aux périmètres de protection déterminés conformément au décret n° 67-1093 du 15 décembre 1967 portant règlement d'administration publique pour l'application de l'article L.20 du code de la santé publique.

c) Les règles d'urbanisme contenues dans les lotissements non devenus caducs en application des dispositions de l'article L.315- 4 du code de l'urbanisme :

Art. L.315- 4 Lorsque l'approbation d'un plan d'urbanisme ou d'occupation des sols aura été prononcée postérieurement à une autorisation de lotissement, l'autorité compétente peut modifier tout ou partie des documents et notamment le cahier des charges du lotissement, pour les mettre en concordance avec le plan d'urbanisme ou d'occupation des sols.

La décision de l'autorité compétente est prise après enquête publique et délibération du conseil municipal.

Lorsque le plan d'urbanisme ou le plan local d'urbanisme n'est pas encore approuvé, l'enquête publique afférente au projet de modification visé au premier alinéa du présent article peut être effectuée en même temps que l'enquête publique sur ledit plan.

Dans le cas où le lotissement a été créé depuis plus de vingt ans et comporte au moins cinquante lots, l'enquête publique prévue au deuxième alinéa du présent article fait l'objet d'une décision de l'autorité compétente affichée en mairie et à l'intérieur du lotissement et publiée dans au moins deux journaux locaux.

Dans tous les autres cas, notification de l'ouverture de l'enquête publique est adressée par lettre recommandée à chacun des propriétaires des lots, selon les règles en vigueur en matière d'expropriation.

Dans le cas où le lotissement a été autorisé postérieurement à la date d'entrée en vigueur du décret prévu à l'article L.315-1 (al.1er), le règlement du lotissement, s'il en a été établi un, peut, après la vente du dernier lot ou cinq ans après l'autorisation de lotir, être incorporé au plan local d'urbanisme rendu public ou approuvé par décision de l'autorité compétente prise sur la demande ou après avis du conseil municipal de la commune. Le régime juridique des plans d'occupation des sols est applicable aux dispositions ainsi incorporées.

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

3 - S'ajoutent aux règles du plan local d'urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique.

4 - Informations importantes :

a) L'exercice de certaines activités, certaines constructions, opérations ou installations demeure subordonné à une ou plusieurs déclarations, autorisations ou modalités en application de lois et règlements spécifiques et indépendants du droit de l'urbanisme.

b) Protection du patrimoine archéologique :

Conformément aux termes des lois du 27 septembre 1941, modifiées par les lois n°2001-44 et 2003-707, ainsi que les décrets n°2002-89 du 16 janvier 2002 et n°2004-490 du 3 juin 2004 : Toute découverte, mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie, soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture du département.

Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant leur examen par un spécialiste mandaté par le Conservateur Régional. Tout contrevenant sera passible des peines prévues au nouveau code pénal.

Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers prévus par le code de l'urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis est délivré après avis du Préfet qui consulte le Conservateur Régional de l'Archéologie.

ARTICLE 4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le présent règlement comporte :

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

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

- **LES ZONES URBAINES** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II sont des zones déjà urbanisées où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- **LA ZONE UA** : Zone actuellement urbanisée, à caractère central d'habitat, de services et d'activités urbaines : commerces, services de proximité, ... Elle correspond au centre-bourg ancien de Barneville et de Carteret où les constructions sont implantées de préférence en ordre continu et à l'alignement.
- **LA ZONE UB** : Zone actuellement urbanisée, à caractère d'habitat pouvant admettre une certaine diversité urbaine : commerces, activités artisanales et services de proximité, ... Elle correspond aux extensions des centres-bourgs et présente une certaine densité urbaine.
- **LA ZONE UC** : Zone actuellement urbanisée, à caractère principal d'habitat de type pavillonnaire, pouvant admettre des services et des activités urbaines : commerces, services de proximité, ... Elle correspond aux secteurs de développement urbain sous forme de lotissements et où la densité urbaine est plutôt faible.
- **LA ZONE UH** : Zone actuellement urbanisée, à caractère principal d'habitat de type pavillonnaire, correspondant aux hameaux situés sur les coteaux. La densité urbaine y est plutôt faible.
- **LA ZONE UL** : zone ayant vocation à accueillir les espaces affectés aux activités sportives et de loisirs.
- **LA ZONE UT** : La zone UT est une zone ayant vocation à accueillir les activités touristiques, hôtelières et de loisirs.
- **LA ZONE UX** : La zone UX est une zone urbaine d'activités qui regroupe les établissements artisanaux, commerciaux, les petites industries ou les dépôts ainsi que toute installation privée ou publique non souhaitable en zone d'habitat, et pouvant être admise immédiatement compte-tenu des capacités des équipements existants ou programmés à court terme.
- **LES ZONES D'URBANISATION FUTURE** : auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III, sont des zones situées en continuité des zones urbaines, elles sont naturelles à l'origine et ont vocation à être urbanisées par des opérations groupées :

- **LES ZONES 1AU** : zones non équipées réservées à l'urbanisation future, sous certaines conditions. Y sont admises les opérations d'ensemble concertées à vocation d'habitat, de commerces et de services.
- **LES ZONES 2AU** : Les zones 2 AU sont des zones naturelles non équipées réservées à l'urbanisation future. Elles sont momentanément inconstructibles. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.
- **LES ZONES AGRICOLES** :
 - **LA ZONE A** : zone de protection de l'économie agricole couvrant les espaces ruraux de la commune. Seules les constructions liées à l'activité agricole ainsi que les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif y sont autorisées.
- **LES ZONES NATURELLES DE PROTECTION** :
 - **LA ZONE 1N** : zone de protection des sites et paysages conservant, dans certains cas, la vocation agricole des terrains et permettant sous certaines conditions des implantations nécessaires à toute activité autorisée dans la zone. Elle comprend différents secteurs.
 - **LA ZONE 2N** : zone de protection renforcée des sites, paysages conservant, dans certains cas, la vocation agricole des terrains. Elle est inconstructible.

Le plan indique par ailleurs :

- **Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (EBC)**
Cf. annexe en fin de règlement
- **Les emplacements réservés** aux voies, aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.
Cf. annexe en fin de règlement
- **Les éléments du paysage** : Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié par le PLU et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

Dans le périmètre de protection des monuments historiques, tous travaux ayant pour effet de modifier un immeuble (bâti ou non) devront faire 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.

CHAPITRE II - REGLES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE COMMUNAL

ARTICLE 1 - CONSTRUCTIONS A CARACTERE EXCEPTIONNEL

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

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

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

ARTICLE 2 - REHABILITATION DES CONSTRUCTIONS VETUSTES

Sous réserve que le principe de réhabilitation soit autorisé dans la zone, une construction est considérée comme vétuste (*y compris en raison de dégradations "naturelles" produites par des insectes, parasites ou champignons divers*) si son état de dégradation demeure insuffisant pour qu'elle soit considérée comme une ruine. L'essentiel des murs porteurs doit être existant.

ARTICLE 3 - CONSTRUCTIONS DETRUITES PAR SINISTRE

Sauf interdiction de reconstruction prévue par le règlement afférent à la zone dans laquelle elle est implantée, une construction équivalente à la construction détruite par sinistre pourra être autorisée dans les volumes et emprises initiaux. Le respect des nouvelles règles d'implantation pourra cependant être imposé. Cette reconstruction devra intervenir dans les deux ans de la survenance du sinistre. En l'absence de gestion de la densité, la surface hors oeuvre nette de l'immeuble reconstruit ne pourra excéder la surface hors oeuvre nette de l'immeuble sinistré à moins qu'une hauteur supérieure, exigée pour une meilleure insertion dans les constructions existantes, ne conduise à une densité supérieure.

N'est pas considéré comme sinistre pour l'application du présent article, la destruction accidentelle en cours de travaux d'un bâtiment visé à l'article 2 ci-dessus.

ARTICLE 4 - EFFETS D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION

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

ARTICLE 5 - ADAPTATIONS MINEURES

L'avant-dernier alinéa de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, dispose que les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des **adaptations mineures** rendues nécessaires par la **nature du sol**, la **configuration des parcelles** ou le **caractère des constructions avoisinantes**.

ARTICLE 6 - PERMIS DE DEMOLIR

Aux abords des monuments historiques, dans les zones UA, UB, UC et de tout bâtiment recensé au titre du patrimoine local, quiconque désire démolir en tout ou partie un bâtiment à quelque usage qu'il soit affecté doit, au préalable, obtenir un permis de démolir conformément aux dispositions de l'article L. 430-1 et suivants, et R. 430-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 7 - SECTEURS SOUMIS AU RISQUE D'INONDATION

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

A cette fin sont interdits :

- ⇒ tout ouvrage, remblaiement ou endiguement qui ne sera pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés ou qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructure publique ;
- ⇒ - les constructions nouvelles à l'**exception de** :
 - l'extension limitée des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. prenant en compte le risque dans la limite des plafonds suivants :
 - **50 m²** d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation, annexes comprises ;
 - **30 %** de leur emprise au sol pour les bâtiments publics ou à usage d'activités économiques autres qu'agricoles, sous réserve que le premier plancher de l'extension se situe à au moins **0,20 m** au-dessus des plus hautes eaux et qu'elle ne comporte pas de sous-sol ;
 - les bâtiments et installations agricoles sous réserve qu'ils soient directement liés et indispensables aux activités agricoles existantes et qu'ils n'entraînent aucun remblai. La construction sur pilotis est autorisée
- ⇒ les murs et clôtures susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des crues.

ARTICLE 8 - SECTEURS SOUMIS AU RISQUE DE SUBMERSION MARINE

- ⇒ Dans les secteurs submersibles, les sous-sols enterrés de construction sont interdits.
- ⇒ Les extensions limitées des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. prenant en compte le risque, sont autorisées dans la limite des plafonds suivants :
 - **50 m²** d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation, annexes comprises ;
 - **30 %** de leur emprise au sol pour les bâtiments publics ou à usage d'activités économiques autres qu'agricoles, sous réserve qu'elle ne comporte pas de sous-sol ;

L'intitulé de certaines zones peut comporter un indice "s". Cet indice indique que la zone est concernée par le risque de submersion marine. Dans ce cas, le premier niveau des constructions devra être établi à une cote supérieure à 7 m NGF et sera déduite du calcul de la hauteur fixée à l'article 10 du présent règlement.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

5. ANNEXE

• **Article 9 : Emprise au sol ; secteur UA ; UB ; UC**

Article	Secteur	Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
Article 9 Emprise au sol	UA	9.1 - L'emprise au sol des constructions principales n'est pas réglementée.	9.1 - L'emprise au sol de l'ensemble des constructions n'est pas réglementée.
	UB	9.1 - L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions principales ne devra pas excéder 50% de la superficie totale de la parcelle.	9.1 - L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions ne devra pas excéder 50% de la superficie totale de la parcelle.
	UC	9.1 - Dans les secteurs UCa : L'emprise au sol de l'ensemble des constructions principales ne devra pas excéder 40% de la surface totale de la parcelle. 9.2 - Dans les secteurs UCb et UCc : L'emprise au sol de l'ensemble des constructions principales ne devra pas excéder 30% de la surface totale de la parcelle. 9.3 - Dans les secteurs UCd, UCh et UCI : L'emprise au sol de l'ensemble des constructions principales ne devra pas excéder 20% de la surface totale de la parcelle.	9.1 - Dans les secteurs UCa : L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne devra pas excéder 40% de la surface totale de la parcelle. 9.2 - Dans les secteurs UCb et UCc : L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne devra pas excéder 30% de la surface totale de la parcelle. 9.3 - Dans les secteurs UCd, UCh et UCI : L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne devra pas excéder 20% de la surface totale de la parcelle.

• **Article 9.2/9.4 : Emprise au sol des bâtiments annexes ; secteur UA ; UB ; UC**

Article	Secteur	Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
Article 9.2/9.4 Emprise au sol des bâtiments annexes	UA	9.2 - Les bâtiments annexes à l'exception des garages, n'excéderont pas 10 m ²	9.2 - Les bâtiments annexes n'excéderont pas 10 m ²
	UB	9.2 - Les bâtiments annexes à l'exception des garages, n'excéderont pas 10 m ²	9.2 - Les bâtiments annexes n'excéderont pas 10 m ²
	UC	9.4 - Les bâtiments annexes, à l'exception des garages, n'excéderont pas 10 m ²	9.4 - Les bâtiments annexes n'excéderont pas 10 m ²

• **Article 10 : hauteur des constructions, ensemble de la zone urbaine**

Article	Secteur	Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
Article 10.2 Hauteur des constructions- Hauteur maximale	UA	10.2 - Hauteur maximale : La hauteur du volume principal des constructions ne devra pas excéder 9 m à l'égout ou au sommet de l'acrotère et 14 m au faitage ; Toutefois, la hauteur d'une construction principale (hors volumes secondaires et annexes), doit rester en harmonie avec celle des constructions principales voisines. La hauteur à l'égout du toit devra être comprise entre celles des immeubles voisins ou égale à l'une des hauteurs de ces immeubles. Lorsque la construction principale s'implantera dans une «dent creuse», une hauteur égale à celle d'un des immeubles riverains pourra être imposée A partir du sommet de la façade, la construction devra s'inscrire dans un volume à 45°, à l'exception des murs pignons, saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons.	10.2 - Hauteur maximale : La hauteur du volume principal des constructions ne devra pas excéder 9 m à l'égout ou au sommet de l'acrotère et 14 m au faitage ; Toutefois, la hauteur d'une construction principale (hors volumes secondaires et annexes), doit rester en harmonie avec celle des constructions principales voisines. La hauteur à l'égout du toit devra être comprise entre celles des immeubles voisins ou égale à l'une des hauteurs de ces immeubles. Lorsque la construction principale s'implantera dans une «dent creuse», une hauteur égale à celle d'un des immeubles riverains pourra être imposée A partir du sommet de la façade, la construction devra s'inscrire dans un volume à 45°, à l'exception des murs pignons, saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons. Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et qui ne sont pas conformes aux règles ci-dessus, pourront être autorisées dans la continuité des hauteurs existantes.
	UB	10.2 - Hauteur maximale : La hauteur des constructions ne devra pas excéder 6 m à l'égout et 11 m au faitage. Au-delà de ces hauteurs, la construction devra s'inscrire dans un volume à 45° à partir du sommet de la façade, à l'exception des murs pignons, saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons.	10.2 - Hauteur maximale : La hauteur des constructions ne devra pas excéder 6 m à l'égout et 11 m au faitage. Au-delà de ces hauteurs, la construction devra s'inscrire dans un volume à 45° à partir du sommet de la façade, à l'exception des murs pignons, saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons. Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et qui ne sont pas conformes aux règles ci-dessus, pourront être autorisées dans la continuité des hauteurs existantes.

Article 10.2 Hauteur des constructions- Hauteur maximale	UC	<p>10.2 - Hauteur maximale :</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Secteur</th> <th>UCa UCb</th> <th>et</th> <th>UCc; UCd;UCh</th> <th>UCI</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Hauteur max à l'égout</td> <td>à 6 m</td> <td></td> <td>5 m</td> <td>4 m</td> </tr> </tbody> </table> <p>Au-delà de ces hauteurs, la construction devra s'inscrire dans un volume à 45° à partir du sommet de la façade, à l'exception des murs pignons, saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons.</p>	Secteur	UCa UCb	et	UCc; UCd;UCh	UCI	Hauteur max à l'égout	à 6 m		5 m	4 m	<p>10.2 - Hauteur maximale :</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Secteur</th> <th>UCa UCb</th> <th>et</th> <th>UCc; UCd;UCh</th> <th>UCI</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Hauteur max à l'égout</td> <td>à 6 m</td> <td></td> <td>5 m</td> <td>4 m</td> </tr> </tbody> </table> <p>Au-delà de ces hauteurs, la construction devra s'inscrire dans un volume à 45° à partir du sommet de la façade, à l'exception des murs pignons, saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons.</p> <p>Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et qui ne sont pas conformes aux règles ci-dessus, pourront être autorisées dans la continuité des hauteurs existantes, à l'exception du secteur UCz.</p>	Secteur	UCa UCb	et	UCc; UCd;UCh	UCI	Hauteur max à l'égout	à 6 m		5 m	4 m
	Secteur	UCa UCb	et	UCc; UCd;UCh	UCI																		
	Hauteur max à l'égout	à 6 m		5 m	4 m																		
	Secteur	UCa UCb	et	UCc; UCd;UCh	UCI																		
Hauteur max à l'égout	à 6 m		5 m	4 m																			
UH	<p>10.2 - Hauteur maximale : La hauteur des constructions ne devra pas excéder 6 m à l'égout du toit et 11 m au faitage ;</p> <p>Au-delà de ces hauteurs, la construction devra s'inscrire dans un volume à 45° à partir du sommet de la façade, à l'exception des murs pignons, saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons.</p>	<p>10.2 - Hauteur maximale : La hauteur des constructions ne devra pas excéder 6 m à l'égout du toit et 11 m au faitage ;</p> <p>Au-delà de ces hauteurs, la construction devra s'inscrire dans un volume à 45° à partir du sommet de la façade, à l'exception des murs pignons, saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons.</p> <p>Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et qui ne sont pas conformes aux règles ci-dessus, pourront être autorisées dans la continuité des hauteurs existantes.</p>																					
UL	<p>10.2 - Hauteur maximale : La hauteur des constructions ne devra pas excéder 15 m</p>	<p>10.2 - Hauteur maximale : La hauteur des constructions ne devra pas excéder 15 m.</p> <p>Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et qui ne sont pas conformes aux règles ci-dessus, pourront être autorisées dans la continuité des hauteurs existantes.</p>																					
UT	<p>10.2 - Hauteur maximale : La hauteur des constructions ne devra pas excéder 11 m</p>	<p>10.2 - Hauteur maximale : La hauteur des constructions ne devra pas excéder 11 m.</p> <p>Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et qui ne sont pas conformes aux règles ci-dessus, pourront être autorisées dans la continuité des hauteurs existantes.</p>																					

Article 10 : Hauteur des constructions	UX	<p>La hauteur maximale des bâtiments professionnels ne pourra excéder 11 mètres à compter du niveau du sol, pris au point milieu de la façade la plus grande.</p> <p>Un dépassement de ce plafond pourra être autorisé pour les ouvrages techniques, ne dépassant pas 5% de l'emprise de la construction (cheminées, silos, citernes, ...).</p> <p>Les constructions à usage d'habitation autorisées à l'article UX1, ne peuvent excéder une hauteur de 11 m à compter du niveau du sol naturel avant travaux.</p>	<p>La hauteur maximale des bâtiments professionnels ne pourra excéder 11 mètres à compter du niveau du sol, pris au point milieu de la façade la plus grande.</p> <p>Un dépassement de ce plafond pourra être autorisé pour les ouvrages techniques, ne dépassant pas 5% de l'emprise de la construction (cheminées, silos, citernes, ...).</p> <p>Les constructions à usage d'habitation autorisées à l'article UX1, ne peuvent excéder une hauteur de 11 m à compter du niveau du sol naturel avant travaux.</p> <p>Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et qui ne sont pas conformes aux règles ci-dessus, pourront être autorisées dans la continuité des hauteurs existantes.</p>
---	----	--	--

• **Article 10.4 : hauteur des annexes, secteur UA; UB; UC; UH**

Article	Secteur	Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
Article 10.4 Hauteur des annexes	UA	10.4 – Annexes : La hauteur des annexes n'excédera pas 4 m au faîtage	10.4 – Annexes : La hauteur des bâtiments annexes n'excédera pas 4 m au faîtage
	UB	10.4 – Annexes : La hauteur des annexes n'excédera pas 4 m au faîtage	10.4 – Annexes : La hauteur des bâtiments annexes n'excédera pas 4 m au faîtage
	UC	10.4 – Annexes : La hauteur des annexes n'excédera pas 4 m au faîtage	10.4 – Annexes : La hauteur des bâtiments annexes n'excédera pas 4 m au faîtage
	UH	10.4 – Annexes : La hauteur des annexes n'excédera pas 4 m au faîtage	10.4 – Annexes : La hauteur des bâtiments annexes n'excédera pas 4 m au faîtage

Remplacement des termes « SHON » et « SHOB » par « surface de plancher »

Extrait du règlement modifié

Article	Secteur	Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
Article 12.2 Stationnement	UA ;UB ; UC	<p>12.2 - Il est exigé au minimum :</p> <p>12.2.1 - Habitat collectif : Une place de stationnement par tranche, même incomplète, de 60 m² de surface de plancher hors-œuvre nette de la construction, avec au minimum une place par logement, plus une place banalisée par tranche, même incomplète, de 300 m² de surface de plancher hors-œuvre nette. Pour le stationnement des deux roues, 1 m² par logement.</p> <p>12.2.3 - Constructions à usage de bureau ou service (y compris les bâtiments publics) : Une place par 40 m² de surface hors-œuvre nette.</p> <p>12.2.4 - Constructions à usage commercial : Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors-œuvre nette de la construction.</p> <p>12.2.5 - Construction à usage artisanal : Une place de stationnement par 80 m² de surface de plancher hors-œuvre nette de la construction. S'ajoutent à ces surfaces de stationnement les espaces réservés pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que les emplacements nécessaires au chargement, déchargement et à la manutention de ce type de véhicules.</p> <p>12.2.9 - Etablissements d'enseignement: - des premier et second degrés : 1 place par salle de classe créée ; - supérieur et de formation professionnelle : 1 emplacement par tranche complète de 60 m² de SHON exclusivement créée ;</p>	<p>12.2 - Il est exigé au minimum :</p> <p>12.2.1 - Habitat collectif : Une place de stationnement par tranche, même incomplète, de 60 m² de surface de plancher de la construction, avec au minimum une place par logement, plus une place banalisée par tranche, même incomplète, de 300 m² de surface de plancher. Pour le stationnement des deux roues, 1 m² par logement.</p> <p>12.2.3 - Constructions à usage de bureau ou service (y compris les bâtiments publics) : Une place par 40 m² de surface de plancher.</p> <p>12.2.4 - Constructions à usage commercial : Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de la construction.</p> <p>12.2.5 - Construction à usage artisanal : Une place de stationnement par 80 m² de surface de plancher de la construction. S'ajoutent à ces surfaces de stationnement les espaces réservés pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que les emplacements nécessaires au chargement, déchargement et à la manutention de ce type de véhicules.</p> <p>12.2.9 - Etablissements d'enseignement : - des premier et second degrés : 1 place par salle de classe créée ; - supérieur et de formation professionnelle : 1 emplacement par tranche complète de 60 m² de de surface de plancher exclusivement créée ;</p>
Caractéristiques générales	1N	<p>Caractéristiques générales 1Nt : les installations liées aux équipements de sports ne générant pas de SHON ou SHOB. Les terrains de tennis et les campings y sont interdits.</p>	<p>Caractéristiques générales 1Nt : les installations liées aux équipements de sports ne générant pas de surface de plancher. Les terrains de tennis et les campings y sont interdits.</p>

<p>Article 2 Occupation et utilisation du sol admise sous conditions</p>	<p>1N</p>	<p>2.4.1 - La réhabilitation et le changement d'affectation des constructions de caractère, en pierre ou en terre, représentatives du patrimoine bâti ancien, sous réserve de préserver le caractère architectural originel et :</p> <ul style="list-style-type: none"> - que l'essentiel des murs porteurs existe ; - que le bâti concerné ait une emprise au sol au minimum égale à 50 m² ; - que cet aménagement soit réalisé dans le volume du bâtiment existant ; <p>La construction en annexe d'un garage sur un terrain n'en possédant pas est autorisée dans la limite de 50 m² de SHOB ;</p> <p>2.4.2 - La restauration et l'aménagement des habitations existantes à la date d'approbation du PLU, ainsi que leur extension nécessaire à l'amélioration de l'habitat ; les extensions ou surélévations de constructions ne pourront excéder 60 m² de SHOB et respecteront la volumétrie et les gabarits de la construction existante.</p> <p>L'édification d'une seule annexe limitée à 50 m² de SHOB, non contiguë est admise, sous réserve que la localisation et l'aspect de ce local ne dénature pas le caractère des lieux et que la localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques.</p> <p>2.4.3 - La restauration et l'aménagement des bâtiments dont le volume comprend à la fois une habitation et d'anciens locaux agricoles ou autres, y compris par changement de destination des parties non déjà affectées à l'habitation, sous réserve qu'ils soient réalisés dans le volume du bâtiment existant. La construction en annexe d'un garage sur un terrain n'en possédant pas est autorisée dans la limite de 50 m² de SHOB ;</p> <p>2.8 - Secteur 1Nt : les installations liées aux équipements de sports ne générant pas de SHON ou SHOB. (Les terrains de tennis et les campings sont interdits).</p>	<p>2.4.1 - La réhabilitation et le changement d'affectation des constructions de caractère, en pierre ou en terre, représentatives du patrimoine bâti ancien, sous réserve de préserver le caractère architectural originel et :</p> <ul style="list-style-type: none"> - que l'essentiel des murs porteurs existe ; - que le bâti concerné ait une emprise au sol au minimum égale à 50 m² ; - que cet aménagement soit réalisé dans le volume du bâtiment existant ; <p>La construction en annexe d'un garage sur un terrain n'en possédant pas est autorisée dans la limite de 50 m² de surface de plancher ;</p> <p>2.4.2 - La restauration et l'aménagement des habitations existantes à la date d'approbation du PLU, ainsi que leur extension nécessaire à l'amélioration de l'habitat ; les extensions ou surélévations de constructions ne pourront excéder 60 m² de surface de plancher et respecteront la volumétrie et les gabarits de la construction existante.</p> <p>L'édification d'une seule annexe limitée à 50 m² de surface de plancher, non contiguë est admise, sous réserve que la localisation et l'aspect de ce local ne dénature pas le caractère des lieux et que la localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques.</p> <p>2.4.3 - La restauration et l'aménagement des bâtiments dont le volume comprend à la fois une habitation et d'anciens locaux agricoles ou autres, y compris par changement de destination des parties non déjà affectées à l'habitation, sous réserve qu'ils soient réalisés dans le volume du bâtiment existant. La construction en annexe d'un garage sur un terrain n'en possédant pas est autorisée dans la limite de 50 m² de surface de plancher ;</p> <p>2.8 - Secteur 1Nt : les installations liées aux équipements de sports ne générant pas de surface de plancher. (Les terrains de tennis et les campings sont interdits).</p>
--	-----------	--	--

CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA**CARACTERISTIQUES GENERALES**

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

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

L'intitulé de la zone peut comporter un indice "s". Cet indice indique que la zone est concernée par le risque de submersion marine. Dans cette zone de submersion, le premier niveau habitable des constructions devra être établi à une cote supérieure à 7 m NGF.

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

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

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

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

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

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

- Les entrepôts liés à la vente sur place ;
- Les aires et constructions à usage de stationnement ouvertes au public ;

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration ;
- Les exhaussements et affouillements indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;
- Les constructions, installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (*bassin d'orage, assainissement, eau potable, électricité, gaz, télécommunications, ...*) pour lesquels les règles des articles 5 et 8 14 du présent règlement ne s'appliquent pas, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère et environnementale ;
- La reconstruction de bâtiments ne respectant pas les dispositions des articles 5 à 14 du présent règlement, détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 5 à 14, sous réserves de respecter au moins les emprises et volumes initiaux. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement ;

SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1. - Accès :

- Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

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

3.2. - Desserte en voirie :

- La réalisation d'un projet est subordonné à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet.

- Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

3.3. - Voirie :

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

ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

4.2. - Assainissement :

4.2.1. - Eaux usées

- Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes ne pourra être autorisée que si le terrain est desservi par un réseau public d'assainissement adapté au volume des effluents rejetés.

- Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

4.2.2. - Eaux pluviales

- Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

- Si le réseau existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

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

4.3. - Autres réseaux :

- Dans les groupes d'habitations, les réseaux d'électricité et de téléphone devront être enterrés à la charge de l'aménageur.

- Les branchements, sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge des propriétaires, sauf impossibilité technique justifiée.

- Tous travaux réalisés sur les réseaux électriques et de télécommunications feront l'objet d'une concertation entre la collectivité et les services concernés.

ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Cet article n'est pas réglementé.

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

6.1 - Voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile : A défaut d'alignement de fait dominant ou d'indications graphiques, **au moins 50% du nu des façades de constructions, comportant l'accès principal, devront s'implanter à l'alignement.**

Pour les parcelles d'angle ou entre des voies, l'implantation des façades ne comportant pas l'accès, pourra être régie par les dispositions de l'article UA 7.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions annexes, dès lors qu'elles ne participent pas à la continuité du front bâti. Elles pourront s'implanter en retrait d'au moins 1 m.

6.2 - Autres emprises publiques (*Chemins piétons, espaces verts publics, ...*) : Les limites par rapport aux autres emprises publiques seront considérées comme des limites séparatives pour lesquelles les dispositions de l'article UA 7 s'appliquent.

6.3 - Exceptions : des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

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

- les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique par décrochement.

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

- **7.1. Implantations nouvelles** : Les constructions s'implanteront sur au moins une limite séparative latérale. En cas de retrait, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à **2,00 m**.
- **7.2. Les extensions des constructions existantes** à la date d'approbation du plan, et qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus, pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprise existante.

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

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

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

9.1 - L'emprise au sol des constructions principales n'est pas réglementée.

9.2 - Les bâtiments annexes, à l'exception des garages, n'excéderont pas **10 m²**.

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

10.2 - Hauteur maximale : La hauteur du volume principal des constructions ne devra pas excéder **9 m** à l'égout ou au sommet de l'acrotère et **14 m** au **faîtage** ; Toutefois, la hauteur d'une construction principale (hors volumes secondaires et annexes), doit rester en harmonie avec celle des constructions principales voisines. La hauteur à l'égout du toit devra être comprise entre celles des immeubles voisins ou égale à l'une des hauteurs de ces immeubles. Lorsque la construction principale s'implantera dans une «dent creuse», une hauteur égale à celle d'un des immeubles riverains pourra être imposée

A partir du sommet de la façade, la construction devra s'inscrire dans un volume à **45°**, à l'exception des murs pignons, saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons.

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

10.4 - Annexes : La hauteur des annexes n'excédera pas **4 m** au faîtage.

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR

Application de l'article R111.21 du Code de l'urbanisme : «Le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,

aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.»

- **11.1 - Généralités** Tout bâtiment situé à proximité d'un élément intéressant du point de vue du patrimoine d'intérêt local, devra faire l'objet d'une attention particulière. Les constructions devront être adaptées au terrain, de manière générale. Le rythme des façades doit s'harmoniser avec celui des bâtiments voisins.

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

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

- **11.4 - Matériaux apparents et couleurs**

11.4.1 - Toitures : le matériau utilisé pour les constructions traditionnelles à usage d'habitat devra avoir l'aspect de l'ardoise, sauf si le projet est situé dans un environnement particulier ou qu'il présente une architecture contemporaine de qualité, qui justifie un autre choix.

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

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

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

La hauteur des clôtures en façade sur rue ne devra pas être excéder 1,50 m. Les autres clôtures ne devront pas excéder 2,00 m. Les clôtures réalisées en plaques de béton préfabriqué sont autorisées sous réserve d'une stricte insertion paysagère.

- **11.6 - Extension de bâtiments existants et constructions annexes**

11.6.1 - Les extensions devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux.

11.6.2 - Les constructions annexes devront également être réalisées en harmonie avec les bâtiments principaux. Leurs dimensions respecteront les seuils fixés aux articles 9 et 10 précédents.

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

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

Les logements collectifs devront comprendre un local réservé pour la collecte des ordures ménagères, il sera directement accessible depuis la voie publique.

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

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT

- **12.1 - Généralités :**

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

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

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

- **12.2 - Il est exigé au minimum :**
- **12.2.1 - Habitat collectif** : Une place de stationnement par tranche, même incomplète, de 60 m² de surface de plancher hors oeuvre nette de la construction, avec au minimum une place par logement, plus une place banalisée par tranche, même incomplète, de 300 m² de surface de plancher hors oeuvre nette.
Pour le stationnement des deux roues, 1 m² par logement.
- **12.2.2 - Habitat individuel** : Deux places de stationnement par logement, dont l'une peut être abritée ou en sous-sol, aménagées sur le terrain recevant la construction, plus, dans les lotissements, une place banalisée pour 3 logements.
- **12.2.3 - Constructions à usage de bureau ou service (y compris les bâtiments publics)** : Une place par 40 m² de surface hors oeuvre nette.
- **12.2.4 - Constructions à usage commercial** : Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors oeuvre nette de la construction.
- **12.2.5 - Construction à usage artisanal** : Une place de stationnement par 80 m² de surface de plancher hors oeuvre nette de la construction. S'ajoutent à ces surfaces de stationnement les espaces réservés pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que les emplacements nécessaires au chargement, déchargement et à la manutention de ce type de véhicules.
- **12.2.6 - Etablissements hospitaliers ou médicalisés** : 1 place pour 2 lits créés ;
- **12.2.7 - Etablissements gérontologiques** : 1 place pour 4 chambres ou 4 logements créés ;
- **12.2.8 - Etablissements de type foyer-logement** : le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui devra être précisée par le demandeur. Ce nombre sera apprécié sur la base d'une place pour 4 chambres ou logements.
- **12.2.9 - Etablissements d'enseignement** :
 - des premier et second degrés : 1 place par salle de classe créée ;
 - supérieur et de formation professionnelle : 1 emplacement par tranche complète de 60 m² de SHON exclusivement créée ;
- **12.2.10 - Equipements sociaux, culturels, culturels, sportifs, spectacle et de loisirs, etc.** :
 - 1 place par unité de 20 personnes accueillies ;

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (moins de 300 m), soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L. 421-1, les dispositions contenues dans le plan local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.

A défaut de pouvoir réaliser les obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement. Cette participation prévue à l'article L. 421-3 du code de l'urbanisme est fixée dans les conditions prévues aux articles R. 332-17 à R. 332-23 du même code.

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- **13.1 - EBC** : Cf. annexe en fin de règlement

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

13.2.1 - Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible.

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

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

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

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

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

- Le **C.O.S.** est fixé à **1,2** pour les constructions à usage de **bureaux et services**.
- Le **C.O.S.** est fixé à **3** pour les constructions à usage de **commerces**.
- Le **C.O.S.** est fixé à **0,8** pour les constructions d'autre usage, à l'exception des constructions d'intérêt public ou collectif sous réserve d'une parfaite intégration dans le site et l'environnement.
- Pour les lotissements ou groupes d'habitations, le C.O.S. sera appliqué à l'ensemble du terrain assiette de l'opération, y compris les emprises de voies de desserte intérieure à créer.

5. ANNEXE

• **Article 9 : Emprise au sol ; secteur UA ; UB ; UC**

Article	Secteur	Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
Article 9 Emprise au sol	UA	9.1 - L'emprise au sol des constructions principales n'est pas réglementée.	9.1 - L'emprise au sol de l'ensemble des constructions n'est pas réglementée.
	UB	9.1 - L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions principales ne devra pas excéder 50% de la superficie totale de la parcelle.	9.1 - L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions ne devra pas excéder 50% de la superficie totale de la parcelle.
	UC	9.1 - Dans les secteurs UCa : L'emprise au sol de l'ensemble des constructions principales ne devra pas excéder 40% de la surface totale de la parcelle. 9.2 - Dans les secteurs UCb et UCc : L'emprise au sol de l'ensemble des constructions principales ne devra pas excéder 30% de la surface totale de la parcelle. 9.3 - Dans les secteurs UCd, UCh et UCI : L'emprise au sol de l'ensemble des constructions principales ne devra pas excéder 20% de la surface totale de la parcelle.	9.1 - Dans les secteurs UCa : L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne devra pas excéder 40% de la surface totale de la parcelle. 9.2 - Dans les secteurs UCb et UCc : L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne devra pas excéder 30% de la surface totale de la parcelle. 9.3 - Dans les secteurs UCd, UCh et UCI : L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne devra pas excéder 20% de la surface totale de la parcelle.

• **Article 9.2/9.4 : Emprise au sol des bâtiments annexes ; secteur UA ; UB ; UC**

Article	Secteur	Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
Article 9.2/9.4 Emprise au sol des bâtiments annexes	UA	9.2 - Les bâtiments annexes à l'exception des garages, n'excéderont pas 10 m ²	9.2 - Les bâtiments annexes n'excéderont pas 10 m ²
	UB	9.2 - Les bâtiments annexes à l'exception des garages, n'excéderont pas 10 m ²	9.2 - Les bâtiments annexes n'excéderont pas 10 m ²
	UC	9.4 - Les bâtiments annexes, à l'exception des garages, n'excéderont pas 10 m ²	9.4 - Les bâtiments annexes n'excéderont pas 10 m ²

• **Article 10 : hauteur des constructions, ensemble de la zone urbaine**

Article	Secteur	Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
Article 10.2 Hauteur des constructions- Hauteur maximale	UA	10.2 - Hauteur maximale : La hauteur du volume principal des constructions ne devra pas excéder 9 m à l'égout ou au sommet de l'acrotère et 14 m au faitage ; Toutefois, la hauteur d'une construction principale (hors volumes secondaires et annexes), doit rester en harmonie avec celle des constructions principales voisines. La hauteur à l'égout du toit devra être comprise entre celles des immeubles voisins ou égale à l'une des hauteurs de ces immeubles. Lorsque la construction principale s'implantera dans une «dent creuse», une hauteur égale à celle d'un des immeubles riverains pourra être imposée A partir du sommet de la façade, la construction devra s'inscrire dans un volume à 45°, à l'exception des murs pignons, saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons.	10.2 - Hauteur maximale : La hauteur du volume principal des constructions ne devra pas excéder 9 m à l'égout ou au sommet de l'acrotère et 14 m au faitage ; Toutefois, la hauteur d'une construction principale (hors volumes secondaires et annexes), doit rester en harmonie avec celle des constructions principales voisines. La hauteur à l'égout du toit devra être comprise entre celles des immeubles voisins ou égale à l'une des hauteurs de ces immeubles. Lorsque la construction principale s'implantera dans une «dent creuse», une hauteur égale à celle d'un des immeubles riverains pourra être imposée A partir du sommet de la façade, la construction devra s'inscrire dans un volume à 45°, à l'exception des murs pignons, saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons. Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et qui ne sont pas conformes aux règles ci-dessus, pourront être autorisées dans la continuité des hauteurs existantes.
	UB	10.2 - Hauteur maximale : La hauteur des constructions ne devra pas excéder 6 m à l'égout et 11 m au faitage. Au-delà de ces hauteurs, la construction devra s'inscrire dans un volume à 45° à partir du sommet de la façade, à l'exception des murs pignons, saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons.	10.2 - Hauteur maximale : La hauteur des constructions ne devra pas excéder 6 m à l'égout et 11 m au faitage. Au-delà de ces hauteurs, la construction devra s'inscrire dans un volume à 45° à partir du sommet de la façade, à l'exception des murs pignons, saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons. Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et qui ne sont pas conformes aux règles ci-dessus, pourront être autorisées dans la continuité des hauteurs existantes.

Article 10.2 Hauteur des constructions- Hauteur maximale	UC	<p>10.2 - Hauteur maximale :</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Secteur</th> <th>UCa UCb</th> <th>et</th> <th>UCc; UCd;UCh</th> <th>UCI</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Hauteur max à l'égout</td> <td>à 6 m</td> <td></td> <td>5 m</td> <td>4 m</td> </tr> </tbody> </table> <p>Au-delà de ces hauteurs, la construction devra s'inscrire dans un volume à 45° à partir du sommet de la façade, à l'exception des murs pignons, saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons.</p>	Secteur	UCa UCb	et	UCc; UCd;UCh	UCI	Hauteur max à l'égout	à 6 m		5 m	4 m	<p>10.2 - Hauteur maximale :</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Secteur</th> <th>UCa UCb</th> <th>et</th> <th>UCc; UCd;UCh</th> <th>UCI</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Hauteur max à l'égout</td> <td>à 6 m</td> <td></td> <td>5 m</td> <td>4 m</td> </tr> </tbody> </table> <p>Au-delà de ces hauteurs, la construction devra s'inscrire dans un volume à 45° à partir du sommet de la façade, à l'exception des murs pignons, saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons.</p> <p>Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et qui ne sont pas conformes aux règles ci-dessus, pourront être autorisées dans la continuité des hauteurs existantes, à l'exception du secteur UCz.</p>	Secteur	UCa UCb	et	UCc; UCd;UCh	UCI	Hauteur max à l'égout	à 6 m		5 m	4 m
	Secteur	UCa UCb	et	UCc; UCd;UCh	UCI																		
	Hauteur max à l'égout	à 6 m		5 m	4 m																		
	Secteur	UCa UCb	et	UCc; UCd;UCh	UCI																		
Hauteur max à l'égout	à 6 m		5 m	4 m																			
UH	<p>10.2 - Hauteur maximale : La hauteur des constructions ne devra pas excéder 6 m à l'égout du toit et 11 m au faitage ;</p> <p>Au-delà de ces hauteurs, la construction devra s'inscrire dans un volume à 45° à partir du sommet de la façade, à l'exception des murs pignons, saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons.</p>	<p>10.2 - Hauteur maximale : La hauteur des constructions ne devra pas excéder 6 m à l'égout du toit et 11 m au faitage ;</p> <p>Au-delà de ces hauteurs, la construction devra s'inscrire dans un volume à 45° à partir du sommet de la façade, à l'exception des murs pignons, saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons.</p> <p>Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et qui ne sont pas conformes aux règles ci-dessus, pourront être autorisées dans la continuité des hauteurs existantes.</p>																					
UL	<p>10.2 - Hauteur maximale : La hauteur des constructions ne devra pas excéder 15 m</p>	<p>10.2 - Hauteur maximale : La hauteur des constructions ne devra pas excéder 15 m.</p> <p>Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et qui ne sont pas conformes aux règles ci-dessus, pourront être autorisées dans la continuité des hauteurs existantes.</p>																					
UT	<p>10.2 - Hauteur maximale : La hauteur des constructions ne devra pas excéder 11 m</p>	<p>10.2 - Hauteur maximale : La hauteur des constructions ne devra pas excéder 11 m.</p> <p>Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et qui ne sont pas conformes aux règles ci-dessus, pourront être autorisées dans la continuité des hauteurs existantes.</p>																					

Article 10 : Hauteur des constructions	UX	<p>La hauteur maximale des bâtiments professionnels ne pourra excéder 11 mètres à compter du niveau du sol, pris au point milieu de la façade la plus grande.</p> <p>Un dépassement de ce plafond pourra être autorisé pour les ouvrages techniques, ne dépassant pas 5% de l'emprise de la construction (cheminées, silos, citernes, ...).</p> <p>Les constructions à usage d'habitation autorisées à l'article UX1, ne peuvent excéder une hauteur de 11 m à compter du niveau du sol naturel avant travaux.</p>	<p>La hauteur maximale des bâtiments professionnels ne pourra excéder 11 mètres à compter du niveau du sol, pris au point milieu de la façade la plus grande.</p> <p>Un dépassement de ce plafond pourra être autorisé pour les ouvrages techniques, ne dépassant pas 5% de l'emprise de la construction (cheminées, silos, citernes, ...).</p> <p>Les constructions à usage d'habitation autorisées à l'article UX1, ne peuvent excéder une hauteur de 11 m à compter du niveau du sol naturel avant travaux.</p> <p>Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et qui ne sont pas conformes aux règles ci-dessus, pourront être autorisées dans la continuité des hauteurs existantes.</p>
---	----	--	--

• **Article 10.4 : hauteur des annexes, secteur UA; UB; UC; UH**

Article	Secteur	Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
Article 10.4 Hauteur des annexes	UA	10.4 – Annexes : La hauteur des annexes n'excédera pas 4 m au faîtage	10.4 – Annexes : La hauteur des bâtiments annexes n'excédera pas 4 m au faîtage
	UB	10.4 – Annexes : La hauteur des annexes n'excédera pas 4 m au faîtage	10.4 – Annexes : La hauteur des bâtiments annexes n'excédera pas 4 m au faîtage
	UC	10.4 – Annexes : La hauteur des annexes n'excédera pas 4 m au faîtage	10.4 – Annexes : La hauteur des bâtiments annexes n'excédera pas 4 m au faîtage
	UH	10.4 – Annexes : La hauteur des annexes n'excédera pas 4 m au faîtage	10.4 – Annexes : La hauteur des bâtiments annexes n'excédera pas 4 m au faîtage

Remplacement des termes « SHON » et « SHOB » par « surface de plancher »

Extrait du règlement modifié

Article	Secteur	Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
Article 12.2 Stationnement	UA ;UB ; UC	<p>12.2 - Il est exigé au minimum :</p> <p>12.2.1 - Habitat collectif : Une place de stationnement par tranche, même incomplète, de 60 m² de surface de plancher hors-œuvre nette de la construction, avec au minimum une place par logement, plus une place banalisée par tranche, même incomplète, de 300 m² de surface de plancher hors-œuvre nette. Pour le stationnement des deux roues, 1 m² par logement.</p> <p>12.2.3 - Constructions à usage de bureau ou service (y compris les bâtiments publics) : Une place par 40 m² de surface hors-œuvre nette.</p> <p>12.2.4 - Constructions à usage commercial : Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors-œuvre nette de la construction.</p> <p>12.2.5 - Construction à usage artisanal : Une place de stationnement par 80 m² de surface de plancher hors-œuvre nette de la construction. S'ajoutent à ces surfaces de stationnement les espaces réservés pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que les emplacements nécessaires au chargement, déchargement et à la manutention de ce type de véhicules.</p> <p>12.2.9 - Etablissements d'enseignement: - des premier et second degrés : 1 place par salle de classe créée ; - supérieur et de formation professionnelle : 1 emplacement par tranche complète de 60 m² de SHON exclusivement créée ;</p>	<p>12.2 - Il est exigé au minimum :</p> <p>12.2.1 - Habitat collectif : Une place de stationnement par tranche, même incomplète, de 60 m² de surface de plancher de la construction, avec au minimum une place par logement, plus une place banalisée par tranche, même incomplète, de 300 m² de surface de plancher. Pour le stationnement des deux roues, 1 m² par logement.</p> <p>12.2.3 - Constructions à usage de bureau ou service (y compris les bâtiments publics) : Une place par 40 m² de surface de plancher.</p> <p>12.2.4 - Constructions à usage commercial : Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de la construction.</p> <p>12.2.5 - Construction à usage artisanal : Une place de stationnement par 80 m² de surface de plancher de la construction. S'ajoutent à ces surfaces de stationnement les espaces réservés pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que les emplacements nécessaires au chargement, déchargement et à la manutention de ce type de véhicules.</p> <p>12.2.9 - Etablissements d'enseignement : - des premier et second degrés : 1 place par salle de classe créée ; - supérieur et de formation professionnelle : 1 emplacement par tranche complète de 60 m² de de surface de plancher exclusivement créée ;</p>
Caractéristiques générales	1N	<p>Caractéristiques générales 1Nt : les installations liées aux équipements de sports ne générant pas de SHON ou SHOB. Les terrains de tennis et les campings y sont interdits.</p>	<p>Caractéristiques générales 1Nt : les installations liées aux équipements de sports ne générant pas de surface de plancher. Les terrains de tennis et les campings y sont interdits.</p>

<p>Article 2 Occupation et utilisation du sol admise sous conditions</p>	<p>1N</p>	<p>2.4.1 - La réhabilitation et le changement d'affectation des constructions de caractère, en pierre ou en terre, représentatives du patrimoine bâti ancien, sous réserve de préserver le caractère architectural originel et :</p> <ul style="list-style-type: none"> - que l'essentiel des murs porteurs existe ; - que le bâti concerné ait une emprise au sol au minimum égale à 50 m² ; - que cet aménagement soit réalisé dans le volume du bâtiment existant ; <p>La construction en annexe d'un garage sur un terrain n'en possédant pas est autorisée dans la limite de 50 m² de SHOB ;</p> <p>2.4.2 - La restauration et l'aménagement des habitations existantes à la date d'approbation du PLU, ainsi que leur extension nécessaire à l'amélioration de l'habitat ; les extensions ou surélévations de constructions ne pourront excéder 60 m² de SHOB et respecteront la volumétrie et les gabarits de la construction existante.</p> <p>L'édification d'une seule annexe limitée à 50 m² de SHOB, non contiguë est admise, sous réserve que la localisation et l'aspect de ce local ne dénature pas le caractère des lieux et que la localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques.</p> <p>2.4.3 - La restauration et l'aménagement des bâtiments dont le volume comprend à la fois une habitation et d'anciens locaux agricoles ou autres, y compris par changement de destination des parties non déjà affectées à l'habitation, sous réserve qu'ils soient réalisés dans le volume du bâtiment existant. La construction en annexe d'un garage sur un terrain n'en possédant pas est autorisée dans la limite de 50 m² de SHOB ;</p> <p>2.8 - Secteur 1Nt : les installations liées aux équipements de sports ne générant pas de SHON ou SHOB. (Les terrains de tennis et les campings sont interdits).</p>	<p>2.4.1 - La réhabilitation et le changement d'affectation des constructions de caractère, en pierre ou en terre, représentatives du patrimoine bâti ancien, sous réserve de préserver le caractère architectural originel et :</p> <ul style="list-style-type: none"> - que l'essentiel des murs porteurs existe ; - que le bâti concerné ait une emprise au sol au minimum égale à 50 m² ; - que cet aménagement soit réalisé dans le volume du bâtiment existant ; <p>La construction en annexe d'un garage sur un terrain n'en possédant pas est autorisée dans la limite de 50 m² de surface de plancher ;</p> <p>2.4.2 - La restauration et l'aménagement des habitations existantes à la date d'approbation du PLU, ainsi que leur extension nécessaire à l'amélioration de l'habitat ; les extensions ou surélévations de constructions ne pourront excéder 60 m² de surface de plancher et respecteront la volumétrie et les gabarits de la construction existante.</p> <p>L'édification d'une seule annexe limitée à 50 m² de surface de plancher, non contiguë est admise, sous réserve que la localisation et l'aspect de ce local ne dénature pas le caractère des lieux et que la localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques.</p> <p>2.4.3 - La restauration et l'aménagement des bâtiments dont le volume comprend à la fois une habitation et d'anciens locaux agricoles ou autres, y compris par changement de destination des parties non déjà affectées à l'habitation, sous réserve qu'ils soient réalisés dans le volume du bâtiment existant. La construction en annexe d'un garage sur un terrain n'en possédant pas est autorisée dans la limite de 50 m² de surface de plancher ;</p> <p>2.8 - Secteur 1Nt : les installations liées aux équipements de sports ne générant pas de surface de plancher. (Les terrains de tennis et les campings sont interdits).</p>
--	-----------	--	--

CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB**CARACTERISTIQUES GENERALES**

Zone actuellement urbanisée, à caractère d'habitat pouvant admettre une certaine diversité urbaine : commerces, activités artisanales et services de proximité, ... Elle correspond à des secteurs relativement denses, assez anciens et présentant une relative densité urbaine, en prolongement des secteurs anciens.

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

L'intitulé de la zone peut comporter un indice "s". Cet indice indique que la zone est concernée par le risque de submersion marine. Dans cette zone de submersion, le premier niveau habitable des constructions devra être établi à une cote supérieure à 7 m NGF.

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

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

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

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

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

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

- Les entrepôts liés à la vente sur place ;
- Les aires et constructions à usage de stationnement ouvertes au public ;

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration ;
- Les exhaussements et affouillements indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;
- Les constructions, installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (*bassin d'orage, assainissement, eau potable, électricité, gaz, télécommunications, ...*) pour lesquels les règles des articles 5 et 8 14 du présent règlement ne s'appliquent pas, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère et environnementale ;
- La reconstruction de bâtiments ne respectant pas les dispositions des articles 5 à 14 du présent règlement, détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 5 à 14, sous réserves de respecter au moins les emprises et volumes initiaux. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement ;

SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1. - Accès :

- Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

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

3.2. - Desserte en voirie :

- La réalisation d'un projet est subordonné à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet.

- Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

3.3. - Voirie :

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

ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

4.2. - Assainissement :

4.2.1. - Eaux usées

- Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes ne pourra être autorisée que si le terrain est desservi par un réseau public d'assainissement adapté au volume des effluents rejetés.

- Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

4.2.2. - Eaux pluviales

- Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

- Si le réseau existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

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

4.3. - Autres réseaux :

- Dans les groupes d'habitations, les réseaux d'électricité et de téléphone devront être enterrés à la charge de l'aménageur.

- Les branchements, sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge des propriétaires, sauf impossibilité technique justifiée.

- Tous travaux réalisés sur les réseaux électriques et de télécommunications feront l'objet d'une concertation entre la collectivité et les services concernés.

ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Cet article n'est pas réglementé.

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

6.1 - Voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile : Les constructions principales nouvelles s'implanteront en retrait minimum de 5 m, à compter de l'alignement.

6.2 - Autres emprises publiques (*Chemins piétons, espaces verts publics, ...*) : Les limites par rapport aux autres emprises publiques seront considérées comme des limites séparatives pour lesquelles les dispositions de l'article UB 7 s'appliquent.

6.3 - Exceptions :

- les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique par décrochement.

- L'implantation des constructions en coeur d'îlot, en recul par rapport à l'alignement respectera la règle ci-après fixée pour les limites séparatives, dès lors que l'espace non bâti en front de rue se limite à l'accès du coeur de cet îlot ou des parcelles arrières.

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

• **7.1. Implantations nouvelles** : Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à **2,00 m**.

- **7.2. Les extensions des constructions existantes** à la date d'approbation du plan, et qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus, pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprise existante.
- **7.3. Cas particulier** : Aucune construction de quelque nature qu'elle soit ne s'implantera à moins de 20 m de la limite des Espaces Boisés Classés figurant aux documents graphiques.

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

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

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

9.1 - L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions principales ne devra pas excéder 50% de la superficie totale de la parcelle.

9.2 - Les bâtiments annexes à l'exception des garages, n'excéderont pas 10 m².

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

10.2 - Hauteur maximale : La hauteur des constructions ne devra pas excéder 6 m à l'égout et 11 m au faîtage.

Au-delà de ces hauteurs, la construction devra s'inscrire dans un volume à 45° à partir du sommet de la façade, à l'exception des murs pignons, saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons.

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

10.4 - Annexes : La hauteur des annexes n'excédera pas 4 m au faîtage.

10.5 - Exceptions : Un dépassement de la hauteur à l'égout pourra être autorisé pour les constructions à usage de commerce jusqu'à 7,50 m maximum, dès lors que toute précaution est prise pour une parfaite intégration au site et dans le respect des perspectives paysagères.

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR

Application de l'article R111.21 du Code de l'urbanisme :

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

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

adaptées au terrain, de manière générale. Le rythme des façades doit s'harmoniser avec celui des bâtiments voisins.

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

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

- **11.4 - Matériaux apparents et couleurs**

11.4.1 - Toitures : le matériau utilisé pour les constructions traditionnelles à usage d'habitat devra avoir l'aspect de l'ardoise, sauf si le projet est situé dans un environnement particulier ou qu'il présente une architecture contemporaine de qualité, qui justifie un autre choix.

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

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

- **11.5 - Clôtures**

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

Les clôtures réalisées en plaques de béton préfabriqué sont autorisées sous réserve d'une stricte insertion paysagère.

- **11.6 - Extension de bâtiments existants et constructions annexes :**

11.6.1 - Les extensions devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux.

11.6.2 - Les constructions annexes devront également être réalisées en harmonie avec les bâtiments principaux. Leurs dimensions respecteront les seuils fixés aux articles 9 et 10 précédents.

- **11.7 - Bâtiments à caractère patrimonial**

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

- **11.8 - Locaux et équipements techniques**

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

Les logements collectifs devront comprendre un local réservé pour la collecte des ordures ménagères, il sera directement accessible depuis la voie publique.

- **11.9 - Antennes**

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

ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT

- **12.1 - Généralités :**

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

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

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

- **12.2 - Il est exigé au minimum :**
- **12.2.1 - Habitat collectif :** Une place de stationnement par tranche, même incomplète, de 60 m² de surface de plancher hors oeuvre nette de la construction, avec au minimum une place par logement, plus une place banalisée par tranche, même incomplète, de 300 m² de surface de plancher hors oeuvre nette.
Pour le stationnement des deux roues, 1 m² par logement.
- **12.2.2 - Habitat individuel :** Deux places de stationnement par logement, dont l'une peut être abritée ou en sous-sol, aménagées sur le terrain recevant la construction, plus, dans les lotissements, une place banalisée pour 3 logements.
- **12.2.3 - Constructions à usage de bureau ou service (y compris les bâtiments publics) :** Une place par 40 m² de surface hors oeuvre nette.
- **12.2.4 - Constructions à usage commercial :** Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors oeuvre nette de la construction.
- **12.2.5 - Construction à usage artisanal :** Une place de stationnement par 80 m² de surface de plancher hors oeuvre nette de la construction. S'ajoutent à ces surfaces de stationnement les espaces réservés pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que les emplacements nécessaires au chargement, déchargement et à la manutention de ce type de véhicules.
- **12.2.6 - Etablissements hospitaliers ou médicalisés :** 1 place pour 2 lits créés ;
- **12.2.7 - Etablissements gérontologiques :** 1 place pour 4 chambres ou 4 logements créés ;
- **12.2.8 - Etablissements de type foyer-logement :** le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui devra être précisée par le demandeur. Ce nombre sera apprécié sur la base d'une place pour 4 chambres ou logements.
- **12.2.9 - Etablissements d'enseignement :**
 - des premier et second degrés : 1 place par salle de classe créée ;
 - supérieur et de formation professionnelle : 1 emplacement par tranche complète de 60 m² de SHON exclusivement créée ;
- **12.2.10 - Equipements sociaux, culturels, culturels, sportifs, spectacle et de loisirs, etc. :**
 - 1 place par unité de 20 personnes accueillies ;

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (moins de 300 m), soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L. 421-1, les dispositions contenues dans le plan local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.

A défaut de pouvoir réaliser les obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement. Cette participation prévue à l'article L. 421-3 du code de l'urbanisme est fixée dans les conditions prévues aux articles R. 332-17 à R. 332-23 du même code.

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- **13.1 - EBC** : Cf. annexe en fin de règlement
- **13.2 - Espaces verts - Plantations** :

13.2.1 - Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible.

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

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

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

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

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

- Le C.O.S. est fixé à **1** pour les constructions à usage de **commerces, bureaux et services**.
- Le C.O.S. est fixé à **0,6** pour les constructions à autre usage, à l'exception des constructions d'intérêt public ou collectif sous réserve d'une parfaite intégration dans le site et l'environnement.
- Pour les lotissements ou groupes d'habitations, le C.O.S. sera appliqué à l'ensemble du terrain assiette de l'opération, y compris les emprises de voies de desserte intérieure à créer.

5. ANNEXE

• **Article 9 : Emprise au sol ; secteur UA ; UB ; UC**

Article	Secteur	Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
Article 9 Emprise au sol	UA	9.1 - L'emprise au sol des constructions principales n'est pas réglementée.	9.1 - L'emprise au sol de l'ensemble des constructions n'est pas réglementée.
	UB	9.1 - L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions principales ne devra pas excéder 50% de la superficie totale de la parcelle.	9.1 - L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions ne devra pas excéder 50% de la superficie totale de la parcelle.
	UC	9.1 - Dans les secteurs UCa : L'emprise au sol de l'ensemble des constructions principales ne devra pas excéder 40% de la surface totale de la parcelle. 9.2 - Dans les secteurs UCb et UCc : L'emprise au sol de l'ensemble des constructions principales ne devra pas excéder 30% de la surface totale de la parcelle. 9.3 - Dans les secteurs UCd, UCh et UCI : L'emprise au sol de l'ensemble des constructions principales ne devra pas excéder 20% de la surface totale de la parcelle.	9.1 - Dans les secteurs UCa : L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne devra pas excéder 40% de la surface totale de la parcelle. 9.2 - Dans les secteurs UCb et UCc : L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne devra pas excéder 30% de la surface totale de la parcelle. 9.3 - Dans les secteurs UCd, UCh et UCI : L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne devra pas excéder 20% de la surface totale de la parcelle.

• **Article 9.2/9.4 : Emprise au sol des bâtiments annexes ; secteur UA ; UB ; UC**

Article	Secteur	Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
Article 9.2/9.4 Emprise au sol des bâtiments annexes	UA	9.2 - Les bâtiments annexes à l'exception des garages, n'excéderont pas 10 m ²	9.2 - Les bâtiments annexes n'excéderont pas 10 m ²
	UB	9.2 - Les bâtiments annexes à l'exception des garages, n'excéderont pas 10 m ²	9.2 - Les bâtiments annexes n'excéderont pas 10 m ²
	UC	9.4 - Les bâtiments annexes, à l'exception des garages, n'excéderont pas 10 m ²	9.4 - Les bâtiments annexes n'excéderont pas 10 m ²

• **Article 10 : hauteur des constructions, ensemble de la zone urbaine**

Article	Secteur	Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
Article 10.2 Hauteur des constructions- Hauteur maximale	UA	10.2 - Hauteur maximale : La hauteur du volume principal des constructions ne devra pas excéder 9 m à l'égout ou au sommet de l'acrotère et 14 m au faitage ; Toutefois, la hauteur d'une construction principale (hors volumes secondaires et annexes), doit rester en harmonie avec celle des constructions principales voisines. La hauteur à l'égout du toit devra être comprise entre celles des immeubles voisins ou égale à l'une des hauteurs de ces immeubles. Lorsque la construction principale s'implantera dans une «dent creuse», une hauteur égale à celle d'un des immeubles riverains pourra être imposée A partir du sommet de la façade, la construction devra s'inscrire dans un volume à 45°, à l'exception des murs pignons, saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons.	10.2 - Hauteur maximale : La hauteur du volume principal des constructions ne devra pas excéder 9 m à l'égout ou au sommet de l'acrotère et 14 m au faitage ; Toutefois, la hauteur d'une construction principale (hors volumes secondaires et annexes), doit rester en harmonie avec celle des constructions principales voisines. La hauteur à l'égout du toit devra être comprise entre celles des immeubles voisins ou égale à l'une des hauteurs de ces immeubles. Lorsque la construction principale s'implantera dans une «dent creuse», une hauteur égale à celle d'un des immeubles riverains pourra être imposée A partir du sommet de la façade, la construction devra s'inscrire dans un volume à 45°, à l'exception des murs pignons, saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons. Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et qui ne sont pas conformes aux règles ci-dessus, pourront être autorisées dans la continuité des hauteurs existantes.
	UB	10.2 - Hauteur maximale : La hauteur des constructions ne devra pas excéder 6 m à l'égout et 11 m au faitage. Au-delà de ces hauteurs, la construction devra s'inscrire dans un volume à 45° à partir du sommet de la façade, à l'exception des murs pignons, saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons.	10.2 - Hauteur maximale : La hauteur des constructions ne devra pas excéder 6 m à l'égout et 11 m au faitage. Au-delà de ces hauteurs, la construction devra s'inscrire dans un volume à 45° à partir du sommet de la façade, à l'exception des murs pignons, saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons. Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et qui ne sont pas conformes aux règles ci-dessus, pourront être autorisées dans la continuité des hauteurs existantes.

Article 10.2 Hauteur des constructions- Hauteur maximale	UC	<p>10.2 - Hauteur maximale :</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Secteur</th> <th>UCa UCb</th> <th>et</th> <th>UCc; UCd;UCh</th> <th>UCI</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Hauteur max à l'égout</td> <td>à 6 m</td> <td></td> <td>5 m</td> <td>4 m</td> </tr> </tbody> </table> <p>Au-delà de ces hauteurs, la construction devra s'inscrire dans un volume à 45° à partir du sommet de la façade, à l'exception des murs pignons, saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons.</p>	Secteur	UCa UCb	et	UCc; UCd;UCh	UCI	Hauteur max à l'égout	à 6 m		5 m	4 m	<p>10.2 - Hauteur maximale :</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Secteur</th> <th>UCa UCb</th> <th>et</th> <th>UCc; UCd;UCh</th> <th>UCI</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Hauteur max à l'égout</td> <td>à 6 m</td> <td></td> <td>5 m</td> <td>4 m</td> </tr> </tbody> </table> <p>Au-delà de ces hauteurs, la construction devra s'inscrire dans un volume à 45° à partir du sommet de la façade, à l'exception des murs pignons, saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons.</p> <p>Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et qui ne sont pas conformes aux règles ci-dessus, pourront être autorisées dans la continuité des hauteurs existantes, à l'exception du secteur UCz.</p>	Secteur	UCa UCb	et	UCc; UCd;UCh	UCI	Hauteur max à l'égout	à 6 m		5 m	4 m
	Secteur	UCa UCb	et	UCc; UCd;UCh	UCI																		
	Hauteur max à l'égout	à 6 m		5 m	4 m																		
	Secteur	UCa UCb	et	UCc; UCd;UCh	UCI																		
Hauteur max à l'égout	à 6 m		5 m	4 m																			
UH	<p>10.2 - Hauteur maximale : La hauteur des constructions ne devra pas excéder 6 m à l'égout du toit et 11 m au faitage ;</p> <p>Au-delà de ces hauteurs, la construction devra s'inscrire dans un volume à 45° à partir du sommet de la façade, à l'exception des murs pignons, saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons.</p>	<p>10.2 - Hauteur maximale : La hauteur des constructions ne devra pas excéder 6 m à l'égout du toit et 11 m au faitage ;</p> <p>Au-delà de ces hauteurs, la construction devra s'inscrire dans un volume à 45° à partir du sommet de la façade, à l'exception des murs pignons, saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons.</p> <p>Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et qui ne sont pas conformes aux règles ci-dessus, pourront être autorisées dans la continuité des hauteurs existantes.</p>																					
UL	<p>10.2 - Hauteur maximale : La hauteur des constructions ne devra pas excéder 15 m</p>	<p>10.2 - Hauteur maximale : La hauteur des constructions ne devra pas excéder 15 m.</p> <p>Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et qui ne sont pas conformes aux règles ci-dessus, pourront être autorisées dans la continuité des hauteurs existantes.</p>																					
UT	<p>10.2 - Hauteur maximale : La hauteur des constructions ne devra pas excéder 11 m</p>	<p>10.2 - Hauteur maximale : La hauteur des constructions ne devra pas excéder 11 m.</p> <p>Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et qui ne sont pas conformes aux règles ci-dessus, pourront être autorisées dans la continuité des hauteurs existantes.</p>																					

Article 10 : Hauteur des constructions	UX	<p>La hauteur maximale des bâtiments professionnels ne pourra excéder 11 mètres à compter du niveau du sol, pris au point milieu de la façade la plus grande.</p> <p>Un dépassement de ce plafond pourra être autorisé pour les ouvrages techniques, ne dépassant pas 5% de l'emprise de la construction (cheminées, silos, citernes, ...).</p> <p>Les constructions à usage d'habitation autorisées à l'article UX1, ne peuvent excéder une hauteur de 11 m à compter du niveau du sol naturel avant travaux.</p>	<p>La hauteur maximale des bâtiments professionnels ne pourra excéder 11 mètres à compter du niveau du sol, pris au point milieu de la façade la plus grande.</p> <p>Un dépassement de ce plafond pourra être autorisé pour les ouvrages techniques, ne dépassant pas 5% de l'emprise de la construction (cheminées, silos, citernes, ...).</p> <p>Les constructions à usage d'habitation autorisées à l'article UX1, ne peuvent excéder une hauteur de 11 m à compter du niveau du sol naturel avant travaux.</p> <p>Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et qui ne sont pas conformes aux règles ci-dessus, pourront être autorisées dans la continuité des hauteurs existantes.</p>
---	----	--	--

• **Article 10.4 : hauteur des annexes, secteur UA; UB; UC; UH**

Article	Secteur	Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
Article 10.4 Hauteur des annexes	UA	10.4 – Annexes : La hauteur des annexes n'excédera pas 4 m au faîtage	10.4 – Annexes : La hauteur des bâtiments annexes n'excédera pas 4 m au faîtage
	UB	10.4 – Annexes : La hauteur des annexes n'excédera pas 4 m au faîtage	10.4 – Annexes : La hauteur des bâtiments annexes n'excédera pas 4 m au faîtage
	UC	10.4 – Annexes : La hauteur des annexes n'excédera pas 4 m au faîtage	10.4 – Annexes : La hauteur des bâtiments annexes n'excédera pas 4 m au faîtage
	UH	10.4 – Annexes : La hauteur des annexes n'excédera pas 4 m au faîtage	10.4 – Annexes : La hauteur des bâtiments annexes n'excédera pas 4 m au faîtage

5- ANNEXE

Suppression d'une règle qui interdit l'utilisation du bois en façade en secteur UC – Article 11.4.2 : Aspect extérieur

Extrait du règlement modifié

Article	Secteur	Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
Article 11.4.2 Aspect extérieur - Matériaux apparents et couleur - façade et pignon	UC	<p>11.4.2 - Façades et pignons : l'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site, les paysages et les constructions avoisinantes.</p> <p>Les maçonneries apparentes seront réalisées soit en respectant la mise en œuvre traditionnelle, soit en enduit de ton neutre en harmonie avec les constructions traditionnelles ou en tout autre matériau lié à une architecture contemporaine de qualité. Le revêtement intégral des façades et pignons avec du bardage bois est interdit.</p>	<p>11.4.2 - Façades et pignons : l'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site, les paysages et les constructions avoisinantes.</p> <p>Les maçonneries apparentes seront réalisées soit en respectant la mise en œuvre traditionnelle, soit en enduit de ton neutre en harmonie avec les constructions traditionnelles ou en tout autre matériau lié à une architecture contemporaine de qualité. Est autorisée l'utilisation de bardage bois (ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre) en façades et pignons sous réserve d'une bonne insertion avec le patrimoine bâti environnant. interdit.</p>

Réduction des surfaces constructibles en zone UCI

Extrait du règlement modifié

Article	Secteur	Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
Article 5 Caractéristique des terrains	UC	<p>Les terrains devront présenter une superficie, une forme et une nature des sols répondant au type d'assainissement retenu pour la construction, conformément à la réglementation en vigueur. Ces dispositions devront être prises en compte dans tous les cas. Dans tous les secteurs, les sous-sols enterrés sont interdits.</p> <p>5.1 - Dans les secteurs UCa : Pour être constructible un terrain devra présenter une superficie minimale de 500 m² pour les constructions individuelles et 300 m² pour les constructions groupées.</p> <p>5.2 - Dans les secteurs UCb : Pour être constructible un terrain devra présenter une superficie minimale de 600 m² ;</p> <p>5.3 - Dans les secteurs UCc : Pour être constructible un terrain devra présenter une superficie minimale de 800 m² ;</p> <p>5.4 - Dans les secteurs UCd et UCI : Pour être constructible un terrain devra présenter une superficie minimale de 4 300 m² ;</p> <p>5.5 - Dans les secteurs UCh : non réglementé.</p>	<p>Les terrains devront présenter une superficie, une forme et une nature des sols répondant au type d'assainissement retenu pour la construction, conformément à la réglementation en vigueur. Ces dispositions devront être prises en compte dans tous les cas. Dans tous les secteurs, les sous-sols enterrés sont interdits.</p> <p>5.1 - Dans les secteurs UCa : Pour être constructible un terrain devra présenter une superficie minimale de 500 m² pour les constructions individuelles et 300 m² pour les constructions groupées.</p> <p>5.2 - Dans les secteurs UCb : Pour être constructible un terrain devra présenter une superficie minimale de 600 m² ;</p> <p>5.3 - Dans les secteurs UCc : Pour être constructible un terrain devra présenter une superficie minimale de 800 m² ;</p> <p>5.4 - Dans les secteurs UCd: Pour être constructible un terrain devra présenter une superficie minimale de 1 300 m² ;</p> <p>5.4.bis - Dans les secteurs UCI : Pour être constructible un terrain devra présenter une superficie minimale de 1 100 m² ;</p> <p>5.5 - Dans les secteurs UCh : non réglementé.</p>

Remplacement des termes « SHON » et « SHOB » par « surface de plancher »

Extrait du règlement modifié

Article	Secteur	Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
Article 12.2 Stationnement	UA ;UB ; UC	<p>12.2 - Il est exigé au minimum :</p> <p>12.2.1 - Habitat collectif : Une place de stationnement par tranche, même incomplète, de 60 m² de surface de plancher hors-œuvre nette de la construction, avec au minimum une place par logement, plus une place banalisée par tranche, même incomplète, de 300 m² de surface de plancher hors-œuvre nette. Pour le stationnement des deux roues, 1 m² par logement.</p> <p>12.2.3 - Constructions à usage de bureau ou service (y compris les bâtiments publics) : Une place par 40 m² de surface hors-œuvre nette.</p> <p>12.2.4 - Constructions à usage commercial : Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors-œuvre nette de la construction.</p> <p>12.2.5 - Construction à usage artisanal : Une place de stationnement par 80 m² de surface de plancher hors-œuvre nette de la construction. S'ajoutent à ces surfaces de stationnement les espaces réservés pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que les emplacements nécessaires au chargement, déchargement et à la manutention de ce type de véhicules.</p> <p>12.2.9 - Etablissements d'enseignement: - des premier et second degrés : 1 place par salle de classe créée ; - supérieur et de formation professionnelle : 1 emplacement par tranche complète de 60 m² de SHON exclusivement créée ;</p>	<p>12.2 - Il est exigé au minimum :</p> <p>12.2.1 - Habitat collectif : Une place de stationnement par tranche, même incomplète, de 60 m² de surface de plancher de la construction, avec au minimum une place par logement, plus une place banalisée par tranche, même incomplète, de 300 m² de surface de plancher. Pour le stationnement des deux roues, 1 m² par logement.</p> <p>12.2.3 - Constructions à usage de bureau ou service (y compris les bâtiments publics) : Une place par 40 m² de surface de plancher.</p> <p>12.2.4 - Constructions à usage commercial : Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de la construction.</p> <p>12.2.5 - Construction à usage artisanal : Une place de stationnement par 80 m² de surface de plancher de la construction. S'ajoutent à ces surfaces de stationnement les espaces réservés pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que les emplacements nécessaires au chargement, déchargement et à la manutention de ce type de véhicules.</p> <p>12.2.9 - Etablissements d'enseignement : - des premier et second degrés : 1 place par salle de classe créée ; - supérieur et de formation professionnelle : 1 emplacement par tranche complète de 60 m² de de surface de plancher exclusivement créée ;</p>
Caractéristiques générales	1N	<p>Caractéristiques générales 1Nt : les installations liées aux équipements de sports ne générant pas de SHON ou SHOB. Les terrains de tennis et les campings y sont interdits.</p>	<p>Caractéristiques générales 1Nt : les installations liées aux équipements de sports ne générant pas de surface de plancher. Les terrains de tennis et les campings y sont interdits.</p>

<p>Article 2 Occupation et utilisation du sol admise sous conditions</p>	<p>1N</p>	<p>2.4.1 - La réhabilitation et le changement d'affectation des constructions de caractère, en pierre ou en terre, représentatives du patrimoine bâti ancien, sous réserve de préserver le caractère architectural originel et :</p> <ul style="list-style-type: none"> - que l'essentiel des murs porteurs existe ; - que le bâti concerné ait une emprise au sol au minimum égale à 50 m² ; - que cet aménagement soit réalisé dans le volume du bâtiment existant ; <p>La construction en annexe d'un garage sur un terrain n'en possédant pas est autorisée dans la limite de 50 m² de SHOB ;</p> <p>2.4.2 - La restauration et l'aménagement des habitations existantes à la date d'approbation du PLU, ainsi que leur extension nécessaire à l'amélioration de l'habitat ; les extensions ou surélévations de constructions ne pourront excéder 60 m² de SHOB et respecteront la volumétrie et les gabarits de la construction existante.</p> <p>L'édification d'une seule annexe limitée à 50 m² de SHOB, non contiguë est admise, sous réserve que la localisation et l'aspect de ce local ne dénature pas le caractère des lieux et que la localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques.</p> <p>2.4.3 - La restauration et l'aménagement des bâtiments dont le volume comprend à la fois une habitation et d'anciens locaux agricoles ou autres, y compris par changement de destination des parties non déjà affectées à l'habitation, sous réserve qu'ils soient réalisés dans le volume du bâtiment existant. La construction en annexe d'un garage sur un terrain n'en possédant pas est autorisée dans la limite de 50 m² de SHOB ;</p> <p>2.8 - Secteur 1Nt : les installations liées aux équipements de sports ne générant pas de SHON ou SHOB. (Les terrains de tennis et les campings sont interdits).</p>	<p>2.4.1 - La réhabilitation et le changement d'affectation des constructions de caractère, en pierre ou en terre, représentatives du patrimoine bâti ancien, sous réserve de préserver le caractère architectural originel et :</p> <ul style="list-style-type: none"> - que l'essentiel des murs porteurs existe ; - que le bâti concerné ait une emprise au sol au minimum égale à 50 m² ; - que cet aménagement soit réalisé dans le volume du bâtiment existant ; <p>La construction en annexe d'un garage sur un terrain n'en possédant pas est autorisée dans la limite de 50 m² de surface de plancher ;</p> <p>2.4.2 - La restauration et l'aménagement des habitations existantes à la date d'approbation du PLU, ainsi que leur extension nécessaire à l'amélioration de l'habitat ; les extensions ou surélévations de constructions ne pourront excéder 60 m² de surface de plancher et respecteront la volumétrie et les gabarits de la construction existante.</p> <p>L'édification d'une seule annexe limitée à 50 m² de surface de plancher, non contiguë est admise, sous réserve que la localisation et l'aspect de ce local ne dénature pas le caractère des lieux et que la localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques.</p> <p>2.4.3 - La restauration et l'aménagement des bâtiments dont le volume comprend à la fois une habitation et d'anciens locaux agricoles ou autres, y compris par changement de destination des parties non déjà affectées à l'habitation, sous réserve qu'ils soient réalisés dans le volume du bâtiment existant. La construction en annexe d'un garage sur un terrain n'en possédant pas est autorisée dans la limite de 50 m² de surface de plancher ;</p> <p>2.8 - Secteur 1Nt : les installations liées aux équipements de sports ne générant pas de surface de plancher. (Les terrains de tennis et les campings sont interdits).</p>
--	-----------	--	--

CHAPITRE 3 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE **UC**

CARACTERISTIQUES GENERALES

Zone actuellement urbanisée, à caractère principal d'habitat de type pavillonnaire, pouvant admettre des services et des activités urbaines : commerces, services de proximité, ... Elle concerne des secteurs aussi divers par leur densité que le Cap de Carteret, les fronts de mer, Barneville-plage ou les lotissements résidentiels.

On distingue 6 sous-secteurs différents par leur densité : UCa ; UCb ; UCc ; UCd ; UCh et UCℓ.

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

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

ARTICLE UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

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

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

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

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

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

- Les entrepôts liés à la vente sur place, sauf en secteurs UCd, UCh et UCℓ ;
- Les aires et constructions à usage de stationnement ouvertes au public ;

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration sauf en secteurs UCd, UCh et UCℓ ;
- Les exhaussements et affouillements indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;
- Les constructions, installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (*bassin d'orage, assainissement, eau potable, électricité, gaz, télécommunications, ...*) pour lesquels les règles des articles 5 et 8 14 du présent règlement ne s'appliquent pas, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère et environnementale ;
- La reconstruction de bâtiments ne respectant pas les dispositions des articles 5 à 14 du présent règlement, détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 5 à 14, sous réserves de respecter au moins les emprises et volumes initiaux. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement ;

SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1. - Accès :

- Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

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

3.2. - Desserte en voirie :

- La réalisation d'un projet est subordonné à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet.

- Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

3.3. - Voirie :

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

ARTICLE UC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

4.2. - Assainissement :

4.2.1. - Eaux usées

- Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes ne pourra être autorisée que si le

terrain est desservi par un réseau public d'assainissement adapté au volume des effluents rejetés. En l'absence de réseau, le projet ne pourra être autorisé que s'il est muni d'un dispositif d'assainissement répondant aux exigences sanitaires en vigueur et qu'il est conçu de telle manière à pouvoir être branché sur le réseau lorsqu'il sera réalisé.

- Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

4.2.2. - Eaux pluviales

- Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

- Si le réseau existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

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

4.3. - Autres réseaux :

- Dans les groupes d'habitations, les réseaux d'électricité et de téléphone devront être enterrés à la charge de l'aménageur.

- Les branchements, sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge des propriétaires, sauf impossibilité technique justifiée.

- Tous travaux réalisés sur les réseaux électriques et de télécommunications feront l'objet d'une concertation entre la collectivité et les services concernés.

ARTICLE UC 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les terrains devront présenter une superficie, une forme et une nature des sols répondant au type d'assainissement retenu pour la construction, conformément à la réglementation en vigueur. Ces dispositions devront être prises en compte dans tous les cas. Dans tous les secteurs, les sous-sols enterrés sont interdits.

5.1 - Dans les secteurs UCa : Pour être constructible un terrain devra présenter une superficie minimale de **500 m²** pour les constructions individuelles et **300 m²** pour les constructions groupées.

5.2 - Dans les secteurs UCb : Pour être constructible un terrain devra présenter une superficie minimale de **600 m²** ;

5.3 - Dans les secteurs UCc : Pour être constructible un terrain devra présenter une superficie minimale de **800 m²** ;

5.4 - Dans les secteurs UCd et UCℓ : Pour être constructible un terrain devra présenter une superficie minimale de **1 300 m²** ;

5.5 - Dans les secteurs UCh : *non réglementé.*

ARTICLE UC 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour tous les secteurs :

6.1 - Voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile :

6.1.1 : A défaut d'alignement ou de marges de reculement portés sur le plan, les constructions s'implanteront en retrait minimum de 5 m, à compter de l'alignement des voies.

6.1.2 : Dans les secteurs UCh : les constructions s'implanteront à l'alignement des voies ou emprises ou bien en retrait minimum de 1 m, à compter de l'alignement ;

6.2 - Autres emprises publiques (Chemins piétons, espaces verts publics, ...) : Les limites par rapport aux autres emprises publiques seront considérées comme des limites séparatives pour lesquelles les dispositions de l'article UC 7 s'appliquent.

6.3 - Exceptions :

- les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique par décrochement.

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

Pour tous les secteurs :

- **7.1. Implantations nouvelles :**

7.1.1. La construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée, sauf en secteur UCd et UCℓ,

7.1.2. Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 4m.

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

- **7.3. Cas particulier :** Aucune construction de quelque nature qu'elle soit ne s'implantera à moins de 20 m de la limite des Espaces Boisés Classés figurant aux documents graphiques.

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

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

ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL

9.1 - Dans les secteurs UCa : L'emprise au sol de l'ensemble des constructions principales ne devra pas excéder 40% de la surface totale de la parcelle.

9.2 - Dans les secteurs UCb et UCc : L'emprise au sol de l'ensemble des constructions principales ne devra pas excéder 30% de la surface totale de la parcelle.

9.3 - Dans les secteurs UCd, UCh et UCℓ : L'emprise au sol de l'ensemble des constructions principales ne devra pas excéder 20% de la surface totale de la parcelle.

9.4 - Les bâtiments annexes, à l'exception des garages, n'excéderont pas 10 m².

ARTICLE UC 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

10.2 - Hauteur maximale :

Secteur	UCa et UCb	UCc ; UCd ; UCh	UCi
Hauteur max. à l'égout	6 m	5 m	4 m

Au-delà de ces hauteurs, la construction devra s'inscrire dans un volume à 45° à partir du sommet de la façade, à l'exception des murs pignons, saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons.

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

10.4 - Annexes : La hauteur des annexes n'excédera pas 4 m au faitage.

ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTERIEUR

Application de l'article R111.21 du Code de l'urbanisme :

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

- **11.1 - Généralités** Tout bâtiment situé à proximité d'un élément intéressant du point de vue du patrimoine d'intérêt local, devra faire l'objet d'une attention particulière. Les constructions devront être adaptées au terrain, de manière générale. Le rythme des façades doit s'harmoniser avec celui des bâtiments voisins.

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

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

- **11.4 - Matériaux apparents et couleurs**

11.4.1 - Toitures : le matériau utilisé pour les constructions traditionnelles à usage d'habitat devra avoir l'aspect de l'ardoise, sauf si le projet est situé dans un environnement particulier ou qu'il présente une architecture contemporaine de qualité, qui justifie un autre choix.

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

Les maçonneries apparentes seront réalisées soit en respectant la mise en oeuvre traditionnelle, soit en enduit de ton neutre en harmonie avec les constructions traditionnelles ou en tout autre matériau lié à une architecture contemporaine de qualité. Le revêtement intégral des façades et pignons avec du bardage bois est interdit.

- **11.5 - Clôtures** Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec celles-ci. Les clôtures réalisées en plaques de béton préfabriqué sont autorisées sous réserve d'une stricte insertion paysagère.

- **11.6 - Extension de bâtiments existants et constructions annexes**

11.6.1 - Les extensions devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux.

11.6.2 - Les constructions annexes devront également être réalisées en harmonie avec les bâtiments principaux. Leurs dimensions respecteront les seuils fixés aux articles 9 et 10 précédents.

- **11.7 - Bâtiments à caractère patrimonial**

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

- **11.8 - Locaux et équipements techniques**

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

Les logements collectifs devront comprendre un local réservé pour la collecte des ordures ménagères, il sera directement accessible depuis la voie publique.

- **11.9 - Antennes**

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

ARTICLE UC 12 : STATIONNEMENT

- **12.1 - Généralités :**

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

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

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

- **12.2 - Il est exigé au minimum :**

- **12.2.1 - Habitat collectif :** Une place de stationnement par tranche, même incomplète, de 60 m² de surface de plancher hors oeuvre nette de la construction, avec au minimum une place par logement, plus une place banalisée par tranche, même incomplète, de 300 m² de surface de plancher hors oeuvre nette.

Pour le stationnement des deux roues, 1 m² par logement.

- **12.2.2 - Habitat individuel :** Deux places de stationnement par logement, dont l'une peut être abritée ou en sous-sol, aménagées sur le terrain recevant la construction, plus, dans les lotissements, une place banalisée pour 3 logements.

- **12.2.2.1 - En secteur UCh :** 1 place par logement.

- **12.2.3 - Constructions à usage de bureau ou service (y compris les bâtiments publics) :** Une place par 40 m² de surface hors oeuvre nette.

- **12.2.4 - Constructions à usage commercial :** Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors oeuvre nette de la construction.

- **12.2.5 - Construction à usage artisanal** : Une place de stationnement par 80 m² de surface de plancher hors oeuvre nette de la construction. S'ajoutent à ces surfaces de stationnement les espaces réservés pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que les emplacements nécessaires au chargement, déchargement et à la manutention de ce type de véhicules.
- **12.2.6 - Etablissements hospitaliers ou médicalisés** : 1 place pour 2 lits créés ;
- **12.2.7 - Etablissements gérontologiques** : 1 place pour 4 chambres ou 4 logements créés ;
- **12.2.8 - Etablissements de type foyer-logement** : le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui devra être précisée par le demandeur. Ce nombre sera apprécié sur la base d'une place pour 4 chambres ou logements.
- **12.2.9 - Etablissements d'enseignement** :
 - des premier et second degrés : 1 place par salle de classe créée ;
 - supérieur et de formation professionnelle : 1 emplacement par tranche complète de 60 m² de SHON exclusivement créée ;
- **12.2.10 - Equipements sociaux, culturels, cultuels, sportifs, spectacle et de loisirs, etc.** :
 - 1 place par unité de 20 personnes accueillies ;

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (moins de 300 m), soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L. 421-1, les dispositions contenues dans le plan local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.

A défaut de pouvoir réaliser les obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement. Cette participation prévue à l'article L. 421-3 du code de l'urbanisme est fixée dans les conditions prévues aux articles R. 332-17 à R. 332-23 du même code.

ARTICLE UC 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

• **13.1 - EBC** : Cf. annexe en fin de règlement

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

13.2.1 - Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible.

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

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

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

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

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

- **14.1 - Dans les secteurs UCa et UCh : Le C.O.S. est fixé à 0,4.**
- **14.2 - Dans les secteurs UCb : Le C.O.S. est fixé à 0,35.**
- **14.3 - Dans les secteurs UCc : Le C.O.S. est fixé à 0,30.**
- **14.4 - Dans les secteurs UCd : Le C.O.S. est fixé à 0,25.**
- **14.5 - Dans les secteurs UCe : Le C.O.S. est fixé à 0,20.**

• **Article 10 : hauteur des constructions, ensemble de la zone urbaine**

Article	Secteur	Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
Article 10.2 Hauteur des constructions- Hauteur maximale	UA	10.2 - Hauteur maximale : La hauteur du volume principal des constructions ne devra pas excéder 9 m à l'égout ou au sommet de l'acrotère et 14 m au faitage ; Toutefois, la hauteur d'une construction principale (hors volumes secondaires et annexes), doit rester en harmonie avec celle des constructions principales voisines. La hauteur à l'égout du toit devra être comprise entre celles des immeubles voisins ou égale à l'une des hauteurs de ces immeubles. Lorsque la construction principale s'implantera dans une «dent creuse», une hauteur égale à celle d'un des immeubles riverains pourra être imposée A partir du sommet de la façade, la construction devra s'inscrire dans un volume à 45°, à l'exception des murs pignons, saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons.	10.2 - Hauteur maximale : La hauteur du volume principal des constructions ne devra pas excéder 9 m à l'égout ou au sommet de l'acrotère et 14 m au faitage ; Toutefois, la hauteur d'une construction principale (hors volumes secondaires et annexes), doit rester en harmonie avec celle des constructions principales voisines. La hauteur à l'égout du toit devra être comprise entre celles des immeubles voisins ou égale à l'une des hauteurs de ces immeubles. Lorsque la construction principale s'implantera dans une «dent creuse», une hauteur égale à celle d'un des immeubles riverains pourra être imposée A partir du sommet de la façade, la construction devra s'inscrire dans un volume à 45°, à l'exception des murs pignons, saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons. Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et qui ne sont pas conformes aux règles ci-dessus, pourront être autorisées dans la continuité des hauteurs existantes.
	UB	10.2 - Hauteur maximale : La hauteur des constructions ne devra pas excéder 6 m à l'égout et 11 m au faitage. Au-delà de ces hauteurs, la construction devra s'inscrire dans un volume à 45° à partir du sommet de la façade, à l'exception des murs pignons, saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons.	10.2 - Hauteur maximale : La hauteur des constructions ne devra pas excéder 6 m à l'égout et 11 m au faitage. Au-delà de ces hauteurs, la construction devra s'inscrire dans un volume à 45° à partir du sommet de la façade, à l'exception des murs pignons, saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons. Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et qui ne sont pas conformes aux règles ci-dessus, pourront être autorisées dans la continuité des hauteurs existantes.

Article 10.2 Hauteur des constructions- Hauteur maximale	UC	<p>10.2 - Hauteur maximale :</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Secteur</th> <th>UCa UCb</th> <th>et</th> <th>UCc; UCd;UCh</th> <th>UCI</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Hauteur max à l'égout</td> <td>à 6 m</td> <td></td> <td>5 m</td> <td>4 m</td> </tr> </tbody> </table> <p>Au-delà de ces hauteurs, la construction devra s'inscrire dans un volume à 45° à partir du sommet de la façade, à l'exception des murs pignons, saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons.</p>	Secteur	UCa UCb	et	UCc; UCd;UCh	UCI	Hauteur max à l'égout	à 6 m		5 m	4 m	<p>10.2 - Hauteur maximale :</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Secteur</th> <th>UCa UCb</th> <th>et</th> <th>UCc; UCd;UCh</th> <th>UCI</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Hauteur max à l'égout</td> <td>à 6 m</td> <td></td> <td>5 m</td> <td>4 m</td> </tr> </tbody> </table> <p>Au-delà de ces hauteurs, la construction devra s'inscrire dans un volume à 45° à partir du sommet de la façade, à l'exception des murs pignons, saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons.</p> <p>Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et qui ne sont pas conformes aux règles ci-dessus, pourront être autorisées dans la continuité des hauteurs existantes, à l'exception du secteur UCz.</p>	Secteur	UCa UCb	et	UCc; UCd;UCh	UCI	Hauteur max à l'égout	à 6 m		5 m	4 m
	Secteur	UCa UCb	et	UCc; UCd;UCh	UCI																		
	Hauteur max à l'égout	à 6 m		5 m	4 m																		
	Secteur	UCa UCb	et	UCc; UCd;UCh	UCI																		
Hauteur max à l'égout	à 6 m		5 m	4 m																			
UH	<p>10.2 - Hauteur maximale : La hauteur des constructions ne devra pas excéder 6 m à l'égout du toit et 11 m au faitage ;</p> <p>Au-delà de ces hauteurs, la construction devra s'inscrire dans un volume à 45° à partir du sommet de la façade, à l'exception des murs pignons, saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons.</p>	<p>10.2 - Hauteur maximale : La hauteur des constructions ne devra pas excéder 6 m à l'égout du toit et 11 m au faitage ;</p> <p>Au-delà de ces hauteurs, la construction devra s'inscrire dans un volume à 45° à partir du sommet de la façade, à l'exception des murs pignons, saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons.</p> <p>Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et qui ne sont pas conformes aux règles ci-dessus, pourront être autorisées dans la continuité des hauteurs existantes.</p>																					
UL	<p>10.2 - Hauteur maximale : La hauteur des constructions ne devra pas excéder 15 m</p>	<p>10.2 - Hauteur maximale : La hauteur des constructions ne devra pas excéder 15 m.</p> <p>Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et qui ne sont pas conformes aux règles ci-dessus, pourront être autorisées dans la continuité des hauteurs existantes.</p>																					
UT	<p>10.2 - Hauteur maximale : La hauteur des constructions ne devra pas excéder 11 m</p>	<p>10.2 - Hauteur maximale : La hauteur des constructions ne devra pas excéder 11 m.</p> <p>Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et qui ne sont pas conformes aux règles ci-dessus, pourront être autorisées dans la continuité des hauteurs existantes.</p>																					

Article 10 : Hauteur des constructions	UX	<p>La hauteur maximale des bâtiments professionnels ne pourra excéder 11 mètres à compter du niveau du sol, pris au point milieu de la façade la plus grande.</p> <p>Un dépassement de ce plafond pourra être autorisé pour les ouvrages techniques, ne dépassant pas 5% de l'emprise de la construction (cheminées, silos, citernes, ...).</p> <p>Les constructions à usage d'habitation autorisées à l'article UX1, ne peuvent excéder une hauteur de 11 m à compter du niveau du sol naturel avant travaux.</p>	<p>La hauteur maximale des bâtiments professionnels ne pourra excéder 11 mètres à compter du niveau du sol, pris au point milieu de la façade la plus grande.</p> <p>Un dépassement de ce plafond pourra être autorisé pour les ouvrages techniques, ne dépassant pas 5% de l'emprise de la construction (cheminées, silos, citernes, ...).</p> <p>Les constructions à usage d'habitation autorisées à l'article UX1, ne peuvent excéder une hauteur de 11 m à compter du niveau du sol naturel avant travaux.</p> <p>Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et qui ne sont pas conformes aux règles ci-dessus, pourront être autorisées dans la continuité des hauteurs existantes.</p>
---	----	--	--

• **Article 10.4 : hauteur des annexes, secteur UA; UB; UC; UH**

Article	Secteur	Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
Article 10.4 Hauteur des annexes	UA	10.4 – Annexes : La hauteur des annexes n'excédera pas 4 m au faîtage	10.4 – Annexes : La hauteur des bâtiments annexes n'excédera pas 4 m au faîtage
	UB	10.4 – Annexes : La hauteur des annexes n'excédera pas 4 m au faîtage	10.4 – Annexes : La hauteur des bâtiments annexes n'excédera pas 4 m au faîtage
	UC	10.4 – Annexes : La hauteur des annexes n'excédera pas 4 m au faîtage	10.4 – Annexes : La hauteur des bâtiments annexes n'excédera pas 4 m au faîtage
	UH	10.4 – Annexes : La hauteur des annexes n'excédera pas 4 m au faîtage	10.4 – Annexes : La hauteur des bâtiments annexes n'excédera pas 4 m au faîtage

CHAPITRE 4 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UH**CARACTERISTIQUES GENERALES**

Zone actuellement urbanisée, à caractère principal d'habitat de type pavillonnaire, correspondant aux hameaux situés sur les coteaux. La densité urbaine y est plutôt faible.

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

L'intitulé de la zone peut comporter un indice "s". Cet indice indique que la zone est concernée par le risque de submersion marine. Dans cette zone de submersion, le premier niveau habitable des constructions devra être établi à une cote supérieure à 7 m NGF.

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

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

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

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

ARTICLE UH 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

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

- Les constructions à usage d'habitation individuelle ;
- Les constructions à usage de commerce de moins de 200 m² de surface de vente ;

- Les constructions à usage artisanal de moins de 200 m² de SHON ;
- Les exhaussements et affouillements indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;
- Les constructions, installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (*bassin d'orage, assainissement, eau potable, électricité, gaz, télécommunications, ...*) pour lesquels les règles des articles 5 et 8 14 du présent règlement ne s'appliquent pas, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère et environnementale ;
- La reconstruction de bâtiments ne respectant pas les dispositions des articles 5 à 14 du présent règlement, détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 5 à 14, sous réserves de respecter au moins les emprises et volumes initiaux. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement ;

SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1. - Accès :

- Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

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

3.2. - Desserte en voirie :

- La réalisation d'un projet est subordonné à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet.

- Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

3.3. - Voirie :

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

ARTICLE UH 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

4.2. - Assainissement :

4.2.1. - Eaux usées

Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes ne pourra être autorisée que si le terrain est desservi par un réseau public d'assainissement adapté au volume des effluents rejetés.

En l'absence de réseau, le projet ne pourra être autorisé que s'il est muni d'un dispositif d'assainissement répondant aux exigences sanitaires en vigueur et qu'il est conçu de telle manière à pouvoir être branché sur le réseau lorsqu'il sera réalisé.

Le raccordement au réseau public est obligatoire lorsqu'il existe.

4.2.2. - Eaux pluviales

- Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

- Si le réseau existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

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

4.3. - Autres réseaux :

- Dans les groupes d'habitations, les réseaux d'électricité et de téléphone devront être enterrés à la charge de l'aménageur.

- Les branchements, sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge des propriétaires, sauf impossibilité technique justifiée.

- Tous travaux réalisés sur les réseaux électriques et de télécommunications feront l'objet d'une concertation entre la collectivité et les services concernés.

ARTICLE UH 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Un terrain pour être constructible devra présenter une superficie de **700 m²** (*dont 200 m² d'un seul tenant, en aval hydraulique de l'habitation en vue de la réalisation d'un assainissement autonome*).

Les sous-sols enterrés sont interdits dans les zones inondables.

ARTICLE UH 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Principe : Lorsqu'il existe un alignement de fait, celui-ci devra être maintenu. Entre deux constructions en retrait, la construction nouvelle s'implantera avec un retrait moyen.

Dans les autres cas : Les constructions seront implantées à l'alignement ou avec un retrait minimum de 5 m à compter de l'alignement.

6.2 - Exceptions : les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique par décrochement.

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

• **7.1. Implantations nouvelles** : Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à **4 m**.

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

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

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

ARTICLE UH 9 : EMPRISE AU SOL

9.1 - L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne devra pas excéder **25%** de la surface totale de la parcelle.

9.2 - Les bâtiments annexes n'excéderont pas **10 m²**.

ARTICLE UH 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

10.2 - Hauteur maximale : La hauteur des constructions ne devra pas excéder **6 m à l'égout du toit** et **11 m au faîtage** ;

Au-delà de ces hauteurs, la construction devra s'inscrire dans un volume à **45°** à partir du sommet de la façade, à l'exception des murs pignons, saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons.

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

10.4 - Annexes : La hauteur des annexes n'excédera pas **4 m au faîtage**.

ARTICLE UH 11 : ASPECT EXTERIEUR

Application de l'article R111.21 du Code de l'urbanisme :

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

- **11.1 - Généralités** Tout bâtiment situé à proximité d'un élément intéressant du point de vue du patrimoine d'intérêt local, devra faire l'objet d'une attention particulière. Les constructions devront être adaptées au terrain, de manière générale.
- **11.2 - Volumétrie** Les gabarits des constructions nouvelles devront respecter l'aspect général des gabarits existants.
- **11.3 - Ouvertures et ouvrages en saillie** Les ouvrages en saillie devront être intégrés à la construction, en harmonie avec celle-ci.

- **11.4 - Matériaux apparents et couleurs**

11.4.1 - Toitures : le matériau utilisé pour les constructions traditionnelles à usage d'habitat devra avoir l'aspect de l'ardoise, sauf si le projet est situé dans un environnement particulier ou qu'il présente une architecture contemporaine de qualité, qui justifie un autre choix.

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

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

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

La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 1,50 m sur rue et 2 m sur les limites séparatives. Les clôtures réalisées en plaques de béton préfabriqué sont autorisées sous réserve d'une stricte insertion paysagère.

- **11.6 - Extension de bâtiments existants et constructions annexes**

11.6.1 - Les extensions devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux.

11.6.2 - Les constructions annexes devront également être réalisées en harmonie avec les bâtiments principaux. Leurs dimensions respecteront les seuils fixés aux articles 9 et 10 précédents.

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

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

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

ARTICLE UH 12 : STATIONNEMENT

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

Il est exigé au minimum 2 place de stationnement à la parcelle. Les dimensions minimales d'une place de stationnement sont 5 m de longueur et 2,30 m de largeur.

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

ARTICLE UH 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- **13.1 - EBC** : Cf. annexe en fin de règlement

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

13.2.1 - Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible.

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

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

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

13.2.5 - Espaces libres :

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

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Cet article n'est pas réglementé.

• **Article 10 : hauteur des constructions, ensemble de la zone urbaine**

Article	Secteur	Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
Article 10.2 Hauteur des constructions- Hauteur maximale	UA	10.2 - Hauteur maximale : La hauteur du volume principal des constructions ne devra pas excéder 9 m à l'égout ou au sommet de l'acrotère et 14 m au faitage ; Toutefois, la hauteur d'une construction principale (hors volumes secondaires et annexes), doit rester en harmonie avec celle des constructions principales voisines. La hauteur à l'égout du toit devra être comprise entre celles des immeubles voisins ou égale à l'une des hauteurs de ces immeubles. Lorsque la construction principale s'implantera dans une «dent creuse», une hauteur égale à celle d'un des immeubles riverains pourra être imposée A partir du sommet de la façade, la construction devra s'inscrire dans un volume à 45°, à l'exception des murs pignons, saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons.	10.2 - Hauteur maximale : La hauteur du volume principal des constructions ne devra pas excéder 9 m à l'égout ou au sommet de l'acrotère et 14 m au faitage ; Toutefois, la hauteur d'une construction principale (hors volumes secondaires et annexes), doit rester en harmonie avec celle des constructions principales voisines. La hauteur à l'égout du toit devra être comprise entre celles des immeubles voisins ou égale à l'une des hauteurs de ces immeubles. Lorsque la construction principale s'implantera dans une «dent creuse», une hauteur égale à celle d'un des immeubles riverains pourra être imposée A partir du sommet de la façade, la construction devra s'inscrire dans un volume à 45°, à l'exception des murs pignons, saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons. Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et qui ne sont pas conformes aux règles ci-dessus, pourront être autorisées dans la continuité des hauteurs existantes.
	UB	10.2 - Hauteur maximale : La hauteur des constructions ne devra pas excéder 6 m à l'égout et 11 m au faitage. Au-delà de ces hauteurs, la construction devra s'inscrire dans un volume à 45° à partir du sommet de la façade, à l'exception des murs pignons, saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons.	10.2 - Hauteur maximale : La hauteur des constructions ne devra pas excéder 6 m à l'égout et 11 m au faitage. Au-delà de ces hauteurs, la construction devra s'inscrire dans un volume à 45° à partir du sommet de la façade, à l'exception des murs pignons, saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons. Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et qui ne sont pas conformes aux règles ci-dessus, pourront être autorisées dans la continuité des hauteurs existantes.

Article 10.2 Hauteur des constructions- Hauteur maximale	UC	<p>10.2 - Hauteur maximale :</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Secteur</th> <th>UCa UCb</th> <th>et</th> <th>UCc; UCd;UCh</th> <th>UCI</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Hauteur max à l'égout</td> <td>à 6 m</td> <td></td> <td>5 m</td> <td>4 m</td> </tr> </tbody> </table> <p>Au-delà de ces hauteurs, la construction devra s'inscrire dans un volume à 45° à partir du sommet de la façade, à l'exception des murs pignons, saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons.</p>	Secteur	UCa UCb	et	UCc; UCd;UCh	UCI	Hauteur max à l'égout	à 6 m		5 m	4 m	<p>10.2 - Hauteur maximale :</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Secteur</th> <th>UCa UCb</th> <th>et</th> <th>UCc; UCd;UCh</th> <th>UCI</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Hauteur max à l'égout</td> <td>à 6 m</td> <td></td> <td>5 m</td> <td>4 m</td> </tr> </tbody> </table> <p>Au-delà de ces hauteurs, la construction devra s'inscrire dans un volume à 45° à partir du sommet de la façade, à l'exception des murs pignons, saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons.</p> <p>Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et qui ne sont pas conformes aux règles ci-dessus, pourront être autorisées dans la continuité des hauteurs existantes, à l'exception du secteur UCz.</p>	Secteur	UCa UCb	et	UCc; UCd;UCh	UCI	Hauteur max à l'égout	à 6 m		5 m	4 m
	Secteur	UCa UCb	et	UCc; UCd;UCh	UCI																		
	Hauteur max à l'égout	à 6 m		5 m	4 m																		
	Secteur	UCa UCb	et	UCc; UCd;UCh	UCI																		
Hauteur max à l'égout	à 6 m		5 m	4 m																			
UH	<p>10.2 - Hauteur maximale : La hauteur des constructions ne devra pas excéder 6 m à l'égout du toit et 11 m au faitage ;</p> <p>Au-delà de ces hauteurs, la construction devra s'inscrire dans un volume à 45° à partir du sommet de la façade, à l'exception des murs pignons, saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons.</p>	<p>10.2 - Hauteur maximale : La hauteur des constructions ne devra pas excéder 6 m à l'égout du toit et 11 m au faitage ;</p> <p>Au-delà de ces hauteurs, la construction devra s'inscrire dans un volume à 45° à partir du sommet de la façade, à l'exception des murs pignons, saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons.</p> <p>Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et qui ne sont pas conformes aux règles ci-dessus, pourront être autorisées dans la continuité des hauteurs existantes.</p>																					
UL	<p>10.2 - Hauteur maximale : La hauteur des constructions ne devra pas excéder 15 m</p>	<p>10.2 - Hauteur maximale : La hauteur des constructions ne devra pas excéder 15 m.</p> <p>Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et qui ne sont pas conformes aux règles ci-dessus, pourront être autorisées dans la continuité des hauteurs existantes.</p>																					
UT	<p>10.2 - Hauteur maximale : La hauteur des constructions ne devra pas excéder 11 m</p>	<p>10.2 - Hauteur maximale : La hauteur des constructions ne devra pas excéder 11 m.</p> <p>Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et qui ne sont pas conformes aux règles ci-dessus, pourront être autorisées dans la continuité des hauteurs existantes.</p>																					

Article 10 : Hauteur des constructions	UX	<p>La hauteur maximale des bâtiments professionnels ne pourra excéder 11 mètres à compter du niveau du sol, pris au point milieu de la façade la plus grande.</p> <p>Un dépassement de ce plafond pourra être autorisé pour les ouvrages techniques, ne dépassant pas 5% de l'emprise de la construction (cheminées, silos, citernes, ...).</p> <p>Les constructions à usage d'habitation autorisées à l'article UX1, ne peuvent excéder une hauteur de 11 m à compter du niveau du sol naturel avant travaux.</p>	<p>La hauteur maximale des bâtiments professionnels ne pourra excéder 11 mètres à compter du niveau du sol, pris au point milieu de la façade la plus grande.</p> <p>Un dépassement de ce plafond pourra être autorisé pour les ouvrages techniques, ne dépassant pas 5% de l'emprise de la construction (cheminées, silos, citernes, ...).</p> <p>Les constructions à usage d'habitation autorisées à l'article UX1, ne peuvent excéder une hauteur de 11 m à compter du niveau du sol naturel avant travaux.</p> <p>Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et qui ne sont pas conformes aux règles ci-dessus, pourront être autorisées dans la continuité des hauteurs existantes.</p>
---	----	--	--

• **Article 10.4 : hauteur des annexes, secteur UA; UB; UC; UH**

Article	Secteur	Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
Article 10.4 Hauteur des annexes	UA	10.4 – Annexes : La hauteur des annexes n'excédera pas 4 m au faîtage	10.4 – Annexes : La hauteur des bâtiments annexes n'excédera pas 4 m au faîtage
	UB	10.4 – Annexes : La hauteur des annexes n'excédera pas 4 m au faîtage	10.4 – Annexes : La hauteur des bâtiments annexes n'excédera pas 4 m au faîtage
	UC	10.4 – Annexes : La hauteur des annexes n'excédera pas 4 m au faîtage	10.4 – Annexes : La hauteur des bâtiments annexes n'excédera pas 4 m au faîtage
	UH	10.4 – Annexes : La hauteur des annexes n'excédera pas 4 m au faîtage	10.4 – Annexes : La hauteur des bâtiments annexes n'excédera pas 4 m au faîtage

CHAPITRE 5 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE **UL****CARACTERISTIQUES GENERALES**

La zone UL est une zone ayant vocation à accueillir les espaces affectés aux activités sportives et de loisirs.

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

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

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

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

- Tout type de construction ou installation qui n'est pas directement liée ou nécessaire aux activités autorisées dans la zone ;
- Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- Les constructions à usage agricole, artisanal ou industriel ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les exhaussements et affouillements autres que ceux mentionnés à l'article UL 2 ;

ARTICLE UL 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

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

- Les constructions, installations ou équipements à usage sportif et de loisirs ;
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
- Les aires et constructions à usage de stationnement ouvertes au public ;
- Les constructions à destination d'hébergement du public ou à usage d'habitation destinées à la direction, la surveillance et le gardiennage des établissements implantés dans la zone et sous réserve d'être intégrées au projet d'équipement ;
- L'aménagement, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes, ainsi que leurs annexes ;

- Les exhaussements et affouillements indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;
- Les constructions, installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (*bassin d'orage, assainissement, eau potable, électricité, gaz, télécommunications, ...*) pour lesquels les règles des articles 5 et 8 14 du présent règlement ne s'appliquent pas, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère et environnementale ;

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès :

- Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

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

3.2 - Desserte en voirie :

- La réalisation d'un projet est subordonné à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet.

- Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

3.3 - Voirie :

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

ARTICLE UL 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

4.2 - Assainissement :

4.2.1- Eaux usées

- Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes ne pourra être autorisée que si le terrain est desservi par un réseau public d'assainissement adapté au volume des effluents rejetés.

- Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

4.2.2 - Eaux pluviales

- Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

- Si le réseau existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

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

4.3 - Autres réseaux :

- Dans les groupes d'habitations, les réseaux d'électricité et de téléphone devront être ensevelis à la charge de l'aménageur.

- Les branchements, sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge des propriétaires, sauf impossibilité technique justifiée.

- Tous travaux réalisés sur les réseaux électriques et de télécommunications feront l'objet d'une concertation entre la collectivité et les services concernés.

ARTICLE UL 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE UL 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

6.2 - Autres emprises publiques (*Chemins piétons, espaces verts publics, ...*) : Les limites par rapport aux autres emprises publiques seront considérées comme des limites séparatives pour lesquelles les dispositions de l'article UL 7 s'appliquent.

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

7.1. Par rapport aux limites séparatives : Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit ($L > H/2$) sans toutefois être inférieure à 4 m.

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

ARTICLE UL 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

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

ARTICLE UL 9 : EMPRISE AU SOL

- *Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.*

ARTICLE UL 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

10.2 - Hauteur maximale : La hauteur des constructions ne devra pas excéder **15 m** ;

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

ARTICLE UL 11 : ASPECT EXTERIEUR

Application de l'article R111.21 du Code de l'urbanisme :

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

- **11.1 - Généralités** :

Les constructions devront être adaptées au terrain, de manière générale. Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- la qualité de l'architecture et la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

- **11.3 - Clôtures** Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec celles-ci. L'usage du béton est interdit. Dans un environnement peu bâti, les clôtures seront de préférence végétales, composées par des essences locales, de type bocager.

- **11.5 - Extension de bâtiments existants et constructions annexes** Les extensions et les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux.

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

Les logements collectifs devront comprendre un local réservé pour la collecte des ordures ménagères, il sera directement accessible depuis la voie publique.

ARTICLE UL 12 : STATIONNEMENT

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

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

ARTICLE UL 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

•**13.1 - Plantations** : Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible. Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.

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

•**13.2- Espaces libres** : Les espaces libres de toute construction ou de stationnement devront être aménagés en espaces paysagers. Ils représenteront **20 % au moins** de la surface du terrain d'assiette de la construction;

•**13.3** - Lorsqu'un dispositif de collecte des eaux pluviales est rendu nécessaire par la superficie des terrains à aménager (bassins tampons) celui-ci ne devra pas constituer l'unique espace vert du secteur même s'il peut contribuer à l'aménagement paysager .

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Cet article n'est pas réglementé.

• **Article 10 : hauteur des constructions, ensemble de la zone urbaine**

Article	Secteur	Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
Article 10.2 Hauteur des constructions- Hauteur maximale	UA	10.2 - Hauteur maximale : La hauteur du volume principal des constructions ne devra pas excéder 9 m à l'égout ou au sommet de l'acrotère et 14 m au faitage ; Toutefois, la hauteur d'une construction principale (hors volumes secondaires et annexes), doit rester en harmonie avec celle des constructions principales voisines. La hauteur à l'égout du toit devra être comprise entre celles des immeubles voisins ou égale à l'une des hauteurs de ces immeubles. Lorsque la construction principale s'implantera dans une «dent creuse», une hauteur égale à celle d'un des immeubles riverains pourra être imposée A partir du sommet de la façade, la construction devra s'inscrire dans un volume à 45°, à l'exception des murs pignons, saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons.	10.2 - Hauteur maximale : La hauteur du volume principal des constructions ne devra pas excéder 9 m à l'égout ou au sommet de l'acrotère et 14 m au faitage ; Toutefois, la hauteur d'une construction principale (hors volumes secondaires et annexes), doit rester en harmonie avec celle des constructions principales voisines. La hauteur à l'égout du toit devra être comprise entre celles des immeubles voisins ou égale à l'une des hauteurs de ces immeubles. Lorsque la construction principale s'implantera dans une «dent creuse», une hauteur égale à celle d'un des immeubles riverains pourra être imposée A partir du sommet de la façade, la construction devra s'inscrire dans un volume à 45°, à l'exception des murs pignons, saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons. Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et qui ne sont pas conformes aux règles ci-dessus, pourront être autorisées dans la continuité des hauteurs existantes.
	UB	10.2 - Hauteur maximale : La hauteur des constructions ne devra pas excéder 6 m à l'égout et 11 m au faitage. Au-delà de ces hauteurs, la construction devra s'inscrire dans un volume à 45° à partir du sommet de la façade, à l'exception des murs pignons, saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons.	10.2 - Hauteur maximale : La hauteur des constructions ne devra pas excéder 6 m à l'égout et 11 m au faitage. Au-delà de ces hauteurs, la construction devra s'inscrire dans un volume à 45° à partir du sommet de la façade, à l'exception des murs pignons, saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons. Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et qui ne sont pas conformes aux règles ci-dessus, pourront être autorisées dans la continuité des hauteurs existantes.

Article 10.2 Hauteur des constructions- Hauteur maximale	UC	<p>10.2 - Hauteur maximale :</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Secteur</th> <th>UCa UCb</th> <th>et</th> <th>UCc; UCd;UCh</th> <th>UCI</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Hauteur max à l'égout</td> <td>à 6 m</td> <td></td> <td>5 m</td> <td>4 m</td> </tr> </tbody> </table> <p>Au-delà de ces hauteurs, la construction devra s'inscrire dans un volume à 45° à partir du sommet de la façade, à l'exception des murs pignons, saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons.</p>	Secteur	UCa UCb	et	UCc; UCd;UCh	UCI	Hauteur max à l'égout	à 6 m		5 m	4 m	<p>10.2 - Hauteur maximale :</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Secteur</th> <th>UCa UCb</th> <th>et</th> <th>UCc; UCd;UCh</th> <th>UCI</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Hauteur max à l'égout</td> <td>à 6 m</td> <td></td> <td>5 m</td> <td>4 m</td> </tr> </tbody> </table> <p>Au-delà de ces hauteurs, la construction devra s'inscrire dans un volume à 45° à partir du sommet de la façade, à l'exception des murs pignons, saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons.</p> <p>Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et qui ne sont pas conformes aux règles ci-dessus, pourront être autorisées dans la continuité des hauteurs existantes, à l'exception du secteur UCz.</p>	Secteur	UCa UCb	et	UCc; UCd;UCh	UCI	Hauteur max à l'égout	à 6 m		5 m	4 m
	Secteur	UCa UCb	et	UCc; UCd;UCh	UCI																		
	Hauteur max à l'égout	à 6 m		5 m	4 m																		
	Secteur	UCa UCb	et	UCc; UCd;UCh	UCI																		
Hauteur max à l'égout	à 6 m		5 m	4 m																			
UH	<p>10.2 - Hauteur maximale : La hauteur des constructions ne devra pas excéder 6 m à l'égout du toit et 11 m au faitage ;</p> <p>Au-delà de ces hauteurs, la construction devra s'inscrire dans un volume à 45° à partir du sommet de la façade, à l'exception des murs pignons, saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons.</p>	<p>10.2 - Hauteur maximale : La hauteur des constructions ne devra pas excéder 6 m à l'égout du toit et 11 m au faitage ;</p> <p>Au-delà de ces hauteurs, la construction devra s'inscrire dans un volume à 45° à partir du sommet de la façade, à l'exception des murs pignons, saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons.</p> <p>Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et qui ne sont pas conformes aux règles ci-dessus, pourront être autorisées dans la continuité des hauteurs existantes.</p>																					
UL	<p>10.2 - Hauteur maximale : La hauteur des constructions ne devra pas excéder 15 m</p>	<p>10.2 - Hauteur maximale : La hauteur des constructions ne devra pas excéder 15 m.</p> <p>Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et qui ne sont pas conformes aux règles ci-dessus, pourront être autorisées dans la continuité des hauteurs existantes.</p>																					
UT	<p>10.2 - Hauteur maximale : La hauteur des constructions ne devra pas excéder 11 m</p>	<p>10.2 - Hauteur maximale : La hauteur des constructions ne devra pas excéder 11 m.</p> <p>Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et qui ne sont pas conformes aux règles ci-dessus, pourront être autorisées dans la continuité des hauteurs existantes.</p>																					

Article 10 : Hauteur des constructions	UX	<p>La hauteur maximale des bâtiments professionnels ne pourra excéder 11 mètres à compter du niveau du sol, pris au point milieu de la façade la plus grande.</p> <p>Un dépassement de ce plafond pourra être autorisé pour les ouvrages techniques, ne dépassant pas 5% de l'emprise de la construction (cheminées, silos, citernes, ...).</p> <p>Les constructions à usage d'habitation autorisées à l'article UX1, ne peuvent excéder une hauteur de 11 m à compter du niveau du sol naturel avant travaux.</p>	<p>La hauteur maximale des bâtiments professionnels ne pourra excéder 11 mètres à compter du niveau du sol, pris au point milieu de la façade la plus grande.</p> <p>Un dépassement de ce plafond pourra être autorisé pour les ouvrages techniques, ne dépassant pas 5% de l'emprise de la construction (cheminées, silos, citernes, ...).</p> <p>Les constructions à usage d'habitation autorisées à l'article UX1, ne peuvent excéder une hauteur de 11 m à compter du niveau du sol naturel avant travaux.</p> <p>Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et qui ne sont pas conformes aux règles ci-dessus, pourront être autorisées dans la continuité des hauteurs existantes.</p>
---	----	--	--

• **Article 10.4 : hauteur des annexes, secteur UA; UB; UC; UH**

Article	Secteur	Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
Article 10.4 Hauteur des annexes	UA	10.4 – Annexes : La hauteur des annexes n'excédera pas 4 m au faîtage	10.4 – Annexes : La hauteur des bâtiments annexes n'excédera pas 4 m au faîtage
	UB	10.4 – Annexes : La hauteur des annexes n'excédera pas 4 m au faîtage	10.4 – Annexes : La hauteur des bâtiments annexes n'excédera pas 4 m au faîtage
	UC	10.4 – Annexes : La hauteur des annexes n'excédera pas 4 m au faîtage	10.4 – Annexes : La hauteur des bâtiments annexes n'excédera pas 4 m au faîtage
	UH	10.4 – Annexes : La hauteur des annexes n'excédera pas 4 m au faîtage	10.4 – Annexes : La hauteur des bâtiments annexes n'excédera pas 4 m au faîtage

CHAPITRE 6 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UT**CARACTERISTIQUES GENERALES**

La zone UT est une zone ayant vocation à accueillir les activités touristiques, sportives, hôtelières et de loisirs.

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

L'intitulé de la zone peut comporter un indice "s". Cet indice indique que la zone est concernée par le risque de submersion marine. Dans cette zone de submersion, le premier niveau habitable des constructions devra être établi à une cote supérieure à 7 m NGF.

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

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

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

- Tout type de construction ou installation qui n'est pas directement liée ou nécessaire aux activités autorisées dans la zone ;
- Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement ;
- Les constructions à usage agricole, artisanal ou industriel ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les exhaussements et affouillements autres que ceux mentionnés à l'article UT 2 ;

ARTICLE UT 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

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

- Les constructions, installations ou équipements à usage touristique, sportif, d'hébergement hôtelier et de loisirs ;
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
- Les aires et constructions à usage de stationnement ouvertes au public ;
- Les constructions à usage d'habitation destinées à la direction, la surveillance et le gardiennage des établissements implantés dans la zone et sous réserve d'être intégrées au projet d'équipement ;

- L'aménagement, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes, ainsi que leurs annexes ;
- Les exhaussements et affouillements indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;
- Les constructions, installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (*bassin d'orage, assainissement, eau potable, électricité, gaz, télécommunications, ...*) pour lesquels les règles des articles 5 et 8 à 14 du présent règlement ne s'appliquent pas, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère et environnementale ;

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UT 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès :

- Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

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

3.2 - Desserte en voirie :

- La réalisation d'un projet est subordonné à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet.

- Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

3.3 - Voirie :

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

ARTICLE UT 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

4.2 - Assainissement :

4.2.1- Eaux usées

- Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes ne pourra être autorisée que si le terrain est desservi par un réseau public d'assainissement adapté au volume des effluents rejetés.

- Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

4.2.2 - Eaux pluviales

- Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

- Si le réseau existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

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

4.3 - Autres réseaux :

- Dans les groupes d'habitations, les réseaux d'électricité et de téléphone devront être ensevelis à la charge de l'aménageur.

- Les branchements, sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge des propriétaires, sauf impossibilité technique justifiée.

- Tous travaux réalisés sur les réseaux électriques et de télécommunications feront l'objet d'une concertation entre la collectivité et les services concernés.

ARTICLE UT 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Cet article n'est pas réglementé

ARTICLE UT 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISE PUBLIQUES

Lorsqu'il existe un alignement de fait, celui-ci devra être maintenu.

Entre deux constructions en retrait, la construction nouvelle s'implantera avec un retrait moyen.

Dans les autres cas : Les constructions seront implantées à l'alignement ou avec un retrait minimum de 5 m de l'alignement.

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

7.1. Par rapport aux limites séparatives : Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit ($L > H/2$) sans toutefois être inférieure à 3 m.

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

7.3. Aucune construction ou installation ne pourra être implantée à moins de 20 m des espaces boisés classés.

ARTICLE UT 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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

ARTICLE UT 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne devra pas excéder **40%** de la surface totale de la parcelle.

ARTICLE UT 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

10.2 - Hauteur maximale : La hauteur des constructions ne devra pas excéder **11 m** ;

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

ARTICLE UT 11 : ASPECT EXTERIEUR

Application de l'article R111.21 du **Code de l'urbanisme** :

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

• **11.1 - Généralités :**

Les constructions devront être adaptées au terrain, de manière générale. Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- la qualité de l'architecture et la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,

- leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

• **11.3 - Clôtures** Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec celles-ci. L'usage du béton est interdit. Dans un environnement peu bâti, les clôtures seront de préférence végétales, composées par des essences locales, de type bocager.

• **11.5 - Extension de bâtiments existants et constructions annexes** Les extensions et les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux.

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

Les logements collectifs devront comprendre un local réservé pour la collecte des ordures ménagères, il sera directement accessible depuis la voie publique.

ARTICLE UT 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.
Les dimensions minimales d'une place de stationnement sont 5 m de longueur et 2,30 m de largeur.

ARTICLE UT 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Plantations :

Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible. Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.

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

13.2- Espaces libres :

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement devront être aménagés en espaces paysagers. Ils représenteront **20 % au moins** de la surface du terrain d'assiette de la construction;

13.3 - Lorsqu'un dispositif de collecte des eaux pluviales est rendu nécessaire par la superficie des terrains à aménager (bassins tampons) celui-ci ne devra pas constituer l'unique espace vert du secteur même s'il peut contribuer à l'aménagement paysager .

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Cet article n'est pas réglementé.

• **Article 10 : hauteur des constructions, ensemble de la zone urbaine**

Article	Secteur	Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
Article 10.2 Hauteur des constructions- Hauteur maximale	UA	10.2 - Hauteur maximale : La hauteur du volume principal des constructions ne devra pas excéder 9 m à l'égout ou au sommet de l'acrotère et 14 m au faitage ; Toutefois, la hauteur d'une construction principale (hors volumes secondaires et annexes), doit rester en harmonie avec celle des constructions principales voisines. La hauteur à l'égout du toit devra être comprise entre celles des immeubles voisins ou égale à l'une des hauteurs de ces immeubles. Lorsque la construction principale s'implantera dans une «dent creuse», une hauteur égale à celle d'un des immeubles riverains pourra être imposée A partir du sommet de la façade, la construction devra s'inscrire dans un volume à 45°, à l'exception des murs pignons, saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons.	10.2 - Hauteur maximale : La hauteur du volume principal des constructions ne devra pas excéder 9 m à l'égout ou au sommet de l'acrotère et 14 m au faitage ; Toutefois, la hauteur d'une construction principale (hors volumes secondaires et annexes), doit rester en harmonie avec celle des constructions principales voisines. La hauteur à l'égout du toit devra être comprise entre celles des immeubles voisins ou égale à l'une des hauteurs de ces immeubles. Lorsque la construction principale s'implantera dans une «dent creuse», une hauteur égale à celle d'un des immeubles riverains pourra être imposée A partir du sommet de la façade, la construction devra s'inscrire dans un volume à 45°, à l'exception des murs pignons, saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons. Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et qui ne sont pas conformes aux règles ci-dessus, pourront être autorisées dans la continuité des hauteurs existantes.
	UB	10.2 - Hauteur maximale : La hauteur des constructions ne devra pas excéder 6 m à l'égout et 11 m au faitage. Au-delà de ces hauteurs, la construction devra s'inscrire dans un volume à 45° à partir du sommet de la façade, à l'exception des murs pignons, saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons.	10.2 - Hauteur maximale : La hauteur des constructions ne devra pas excéder 6 m à l'égout et 11 m au faitage. Au-delà de ces hauteurs, la construction devra s'inscrire dans un volume à 45° à partir du sommet de la façade, à l'exception des murs pignons, saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons. Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et qui ne sont pas conformes aux règles ci-dessus, pourront être autorisées dans la continuité des hauteurs existantes.

Article 10.2 Hauteur des constructions- Hauteur maximale	UC	<p>10.2 - Hauteur maximale :</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Secteur</th> <th>UCa UCb</th> <th>et</th> <th>UCc; UCd;UCh</th> <th>UCI</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Hauteur max à l'égout</td> <td>à 6 m</td> <td></td> <td>5 m</td> <td>4 m</td> </tr> </tbody> </table> <p>Au-delà de ces hauteurs, la construction devra s'inscrire dans un volume à 45° à partir du sommet de la façade, à l'exception des murs pignons, saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons.</p>	Secteur	UCa UCb	et	UCc; UCd;UCh	UCI	Hauteur max à l'égout	à 6 m		5 m	4 m	<p>10.2 - Hauteur maximale :</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Secteur</th> <th>UCa UCb</th> <th>et</th> <th>UCc; UCd;UCh</th> <th>UCI</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Hauteur max à l'égout</td> <td>à 6 m</td> <td></td> <td>5 m</td> <td>4 m</td> </tr> </tbody> </table> <p>Au-delà de ces hauteurs, la construction devra s'inscrire dans un volume à 45° à partir du sommet de la façade, à l'exception des murs pignons, saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons.</p> <p>Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et qui ne sont pas conformes aux règles ci-dessus, pourront être autorisées dans la continuité des hauteurs existantes, à l'exception du secteur UCz.</p>	Secteur	UCa UCb	et	UCc; UCd;UCh	UCI	Hauteur max à l'égout	à 6 m		5 m	4 m
	Secteur	UCa UCb	et	UCc; UCd;UCh	UCI																		
	Hauteur max à l'égout	à 6 m		5 m	4 m																		
	Secteur	UCa UCb	et	UCc; UCd;UCh	UCI																		
Hauteur max à l'égout	à 6 m		5 m	4 m																			
UH	<p>10.2 - Hauteur maximale : La hauteur des constructions ne devra pas excéder 6 m à l'égout du toit et 11 m au faitage ;</p> <p>Au-delà de ces hauteurs, la construction devra s'inscrire dans un volume à 45° à partir du sommet de la façade, à l'exception des murs pignons, saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons.</p>	<p>10.2 - Hauteur maximale : La hauteur des constructions ne devra pas excéder 6 m à l'égout du toit et 11 m au faitage ;</p> <p>Au-delà de ces hauteurs, la construction devra s'inscrire dans un volume à 45° à partir du sommet de la façade, à l'exception des murs pignons, saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons.</p> <p>Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et qui ne sont pas conformes aux règles ci-dessus, pourront être autorisées dans la continuité des hauteurs existantes.</p>																					
UL	<p>10.2 - Hauteur maximale : La hauteur des constructions ne devra pas excéder 15 m</p>	<p>10.2 - Hauteur maximale : La hauteur des constructions ne devra pas excéder 15 m.</p> <p>Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et qui ne sont pas conformes aux règles ci-dessus, pourront être autorisées dans la continuité des hauteurs existantes.</p>																					
UT	<p>10.2 - Hauteur maximale : La hauteur des constructions ne devra pas excéder 11 m</p>	<p>10.2 - Hauteur maximale : La hauteur des constructions ne devra pas excéder 11 m.</p> <p>Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et qui ne sont pas conformes aux règles ci-dessus, pourront être autorisées dans la continuité des hauteurs existantes.</p>																					

Article 10 : Hauteur des constructions	UX	<p>La hauteur maximale des bâtiments professionnels ne pourra excéder 11 mètres à compter du niveau du sol, pris au point milieu de la façade la plus grande.</p> <p>Un dépassement de ce plafond pourra être autorisé pour les ouvrages techniques, ne dépassant pas 5% de l'emprise de la construction (cheminées, silos, citernes, ...).</p> <p>Les constructions à usage d'habitation autorisées à l'article UX1, ne peuvent excéder une hauteur de 11 m à compter du niveau du sol naturel avant travaux.</p>	<p>La hauteur maximale des bâtiments professionnels ne pourra excéder 11 mètres à compter du niveau du sol, pris au point milieu de la façade la plus grande.</p> <p>Un dépassement de ce plafond pourra être autorisé pour les ouvrages techniques, ne dépassant pas 5% de l'emprise de la construction (cheminées, silos, citernes, ...).</p> <p>Les constructions à usage d'habitation autorisées à l'article UX1, ne peuvent excéder une hauteur de 11 m à compter du niveau du sol naturel avant travaux.</p> <p>Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et qui ne sont pas conformes aux règles ci-dessus, pourront être autorisées dans la continuité des hauteurs existantes.</p>
---	----	--	--

• **Article 10.4 : hauteur des annexes, secteur UA; UB; UC; UH**

Article	Secteur	Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
Article 10.4 Hauteur des annexes	UA	10.4 – Annexes : La hauteur des annexes n'excédera pas 4 m au faîtage	10.4 – Annexes : La hauteur des bâtiments annexes n'excédera pas 4 m au faîtage
	UB	10.4 – Annexes : La hauteur des annexes n'excédera pas 4 m au faîtage	10.4 – Annexes : La hauteur des bâtiments annexes n'excédera pas 4 m au faîtage
	UC	10.4 – Annexes : La hauteur des annexes n'excédera pas 4 m au faîtage	10.4 – Annexes : La hauteur des bâtiments annexes n'excédera pas 4 m au faîtage
	UH	10.4 – Annexes : La hauteur des annexes n'excédera pas 4 m au faîtage	10.4 – Annexes : La hauteur des bâtiments annexes n'excédera pas 4 m au faîtage

CHAPITRE 7 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX**CARACTERISTIQUES GENERALES**

La zone UX est une zone urbaine d'activités qui regroupe les établissements artisanaux, commerciaux, les petites industries ou les dépôts ainsi que toute installation privée ou publique non souhaitable en zone d'habitat, et pouvant être admis immédiatement compte-tenu des capacités des équipements existants ou programmés à court terme.

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

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

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non visées à l'article UX 2.

ARTICLE UX 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les constructions à usage :
 - . d'hébergement hôtelier ;
 - . d'artisanat, de commerce et d'industrie « légère » ;
 - . de bureaux et de services ;
 - . d'entrepôts ;
 - . de stationnement ;
 - . les bâtiments techniques nécessaires à la gestion de ces activités.
- Les lotissements à usage artisanal, industriel ou commercial.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les constructions à usage d'habitation sous réserve cumulativement d'être destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements implantés dans la zone et d'être intégrées au bâtiment à usage professionnel.
- Les installations et travaux divers, liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone.
- Les constructions, installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (*bassin d'orage, assainissement, eau potable, électricité, gaz, télécommunications, ...*) pour lesquels les règles des articles 5 et 8 à 14 du présent règlement ne s'appliquent pas, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère et environnementale ;

CHAPITRE 7 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX**CARACTERISTIQUES GENERALES**

La zone UX est une zone urbaine d'activités qui regroupe les établissements artisanaux, commerciaux, les petites industries ou les dépôts ainsi que toute installation privée ou publique non souhaitable en zone d'habitat, et pouvant être admis immédiatement compte-tenu des capacités des équipements existants ou programmés à court terme.

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

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

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non visées à l'article UX 2.

ARTICLE UX 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les constructions à usage :
 - . d'hébergement hôtelier ;
 - . d'artisanat, de commerce et d'industrie « légère » ;
 - . de bureaux et de services ;
 - . d'entrepôts ;
 - . de stationnement ;
 - . les bâtiments techniques nécessaires à la gestion de ces activités.
- Les lotissements à usage artisanal, industriel ou commercial.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les constructions à usage d'habitation sous réserve cumulativement d'être destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements implantés dans la zone et d'être intégrées au bâtiment à usage professionnel.
- Les installations et travaux divers, liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone.
- Les constructions, installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (*bassin d'orage, assainissement, eau potable, électricité, gaz, télécommunications, ...*) pour lesquels les règles des articles 5 et 8 à 14 du présent règlement ne s'appliquent pas, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère et environnementale ;

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UX 3 : ACCES ET VOIRIE****3.1 - Accès :**

- Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

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

3.2 - Desserte en voirie :

- La réalisation d'un projet est subordonné à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet.

- Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

ARTICLE UX 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**4.1 - Alimentation en eau potable :**

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

4.2 - Assainissement :

a) eaux usées Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes ne pourra être autorisée que si le terrain est desservi par un réseau public d'assainissement adapté au volume des effluents rejetés.

- Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire. Il est interdit de rejeter à l'égout les eaux de pollutions ou d'acidité anormales. Il appartiendra à chaque artisan de prendre toutes dispositions pour leurs neutralisation.

b) eaux pluviales

- Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

- Si le réseau existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

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

4.3 - Autres réseaux :

- Dans les lotissements, les réseaux d'électricité et de téléphone devront être ensevelis à la charge de l'aménageur.

- Les branchements, sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge des propriétaires, sauf impossibilité technique justifiée.

- Tous travaux réalisés sur les réseaux E.D.F. et France -Télécom feront l'objet d'une concertation entre la collectivité et les services concernés, étant précisé que le choix de la technique d'implantation appartient à ces services.

ARTICLE UX 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Cet article n'est pas réglementé, à l'exception des sous-sols qui sont interdits dans les secteurs inondables.

ARTICLE UX 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISE PUBLIQUES

- Les constructions doivent respecter les alignements ou les marges de reculement éventuellement indiqués sur les documents graphiques.
- A défaut d'indications portées sur les documents graphiques ou d'alignement de droit ou de fait, les constructions seront implantées :
 - à 75 m minimum de l'axe de la Voie de Liaison Ouest ;
 - à 25 m minimum de l'axe des voies départementales ;
 - 10 m minimum de l'alignement des autres voies.

Cependant peuvent être implantés, sur la marge de reculement, des bâtiments techniques de faible emprise, tels que : poste transformateur, local d'accueil ...

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

- Les bâtiments, **s'ils ne sont pas implantés sur la limite séparative sous réserve de réalisation de murs coupe-feu**, seront implantés à une distance des limites séparatives au moins égale à la **moitié de la hauteur à l'égout du toit**, sans être **inférieure à 6 mètres**.

Nonobstant les règles ci-dessus prescrites, toute implantation doit être réalisée sans préjudice des dispositions spéciales liées à la sécurité et à la réglementation des établissements classés pour la protection de l'environnement.

ARTICLE UX 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

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

ARTICLE UX 9 : EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE UX 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des bâtiments professionnels ne pourra excéder **11 mètres** à compter du niveau du sol, pris au point milieu de la façade la plus grande.

Un dépassement de ce plafond pourra être autorisé pour les ouvrages techniques, ne dépassant pas **5%** de l'emprise de la construction (cheminées, silos, citernes, ...).

Les constructions à usage d'habitation autorisées à l'article UX1, ne peuvent excéder une hauteur de 11 m à compter du niveau du sol naturel avant travaux.

ARTICLE UX 11 : ASPECT EXTERIEUR

Application de l'article R111.21 du code de l'urbanisme : *Le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.*

De manière générale, les constructions implantées dans la frange de la zone d'activités la plus exposée à la vue, devront constituer une façade de zone de qualité. Les espaces libres et les aires de stationnement seront plantés et paysagers, composés par des essences locales de type bocager. Les stockages seront localisés dans des lieux les moins visibles (*arrière des bâtiments, ...*) et masqués par des plantations de type bocager.

- **Aspect des bâtiments** La trop grande simplicité des formes de bâtiments, engendrée par les structures à grande portée, doit être compensée par un ou des volumes en extension du bâti principal. Ces volumes secondaires doivent être conçus comme des éléments signalétiques du reste du bâtiment, ils doivent être traités dans le sens d'une qualité et d'une intégration paysagère maximale. Les matériaux de ces volumes secondaires doivent être plus nobles que pour le reste de la construction.

- Des bandeaux peuvent être réalisés sur toute la périphérie du bâtiment pour en assurer l'unité.

- Les façades du volume principal doivent présenter une unité architecturale sur toutes les faces et les matériaux sont choisis parmi ceux vieillissant bien. L'utilisation du bardage bois est autorisée.

- Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents, tels que briques creuses, parpaings ou carreaux de plâtre doivent être recouverts d'un enduit de ton neutre.

- Pour les façades les plus exposées, le verre et le bois devront être privilégiés

- Les teintes des bâtiments doivent favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le paysage (*peinture mat, teintes sombres dans les dominantes grises, marrons [bois] ou vertes*).

- **Clôtures** Les clôtures doivent être constituées de haies vives d'essences locales régulièrement entretenues éventuellement doublées d'un grillage. Ce grillage ou treillis pourra être supprimé chaque fois que les difficultés de gardiennage et de surveillance sont résolues, de manière à ce que la bonne tenue des installations communes et des espaces verts soit assurée.

Les clôtures doivent être implantées sur la limite séparative des lots.

Elles doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation, notamment à proximité des carrefours et des accès aux établissements. Les haies vives pourront être discontinues si l'espace vert bordant est suffisamment large pour qu'il y soit implanté des massifs d'arbustes restituant le caractère bocager.

- **Antennes et pylônes** Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques, doivent être placées de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact. La localisation des pylônes doit être étudiée de manière à ce que ceux-ci s'insèrent le mieux possible dans le paysage.

ARTICLE UX 12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE UX 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible. Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.
- Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre à haute tige pour quatre places de stationnement. Elles seront entourées de haies ou de plantes arbustives.
- Des écrans boisés seront aménagés autour des aires de stationnement.
- Quelle que soit leur surface, les délaissés des aires de stationnement devront être plantés
- Il est demandé dans tout projet de veiller à créer des lignes d'arbres ou haies de manière à limiter les effets des vents dominants.
- Il doit être aménagé un espace vert **d'au moins 10 %** de la superficie totale de la parcelle. Dans le cas d'un lotissement, cette règle s'appliquera sur la superficie totale du lotissement.
- Des rideaux d'arbres ou des haies doivent masquer les stockages extérieurs.
- Les espaces libres, et en particulier les marges de recul en bordure de voie, doivent être plantés et traités en espaces verts.
- Pour des raisons d'esthétique, il peut être exigé de doubler les clôtures, en limite de zone, par des arbres ou des haies.
- En limite avec les champs voisins, une haie d'arbustes sera implantée pour conserver l'aspect bocager du paysage.
- Les talus situés en limite séparative seront conservés.

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

Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des dispositions des articles précédents.

**TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE**

CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1 AU**CARACTERISTIQUES GENERALES :**

La zone 1 AU est une zone naturelle non équipée ou insuffisamment équipée où est prévue à court terme l'extension de l'agglomération sous forme d'ensembles immobiliers nouveaux ainsi que la réalisation des équipements publics et privés correspondants.

Les constructions et les opérations admises doivent être conformes aux dispositions du présent règlement et respecter les orientations d'aménagement spécifiques, cohérentes avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Il convient d'y éviter les constructions anarchiques et d'y encourager la création d'opérations d'ensemble permettant un développement rationnel, cohérent et harmonieux de l'urbanisation.

Si l'urbanisation de la zone s'effectue par une succession d'opérations, chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés.

L'urbanisation de toute ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant correspondant aux conditions particulières prévues par le présent règlement.

Lorsque ces conditions sont remplies, les règles de constructions applicables aux différentes zones portées au plan sont celles des zones urbaines affectées du même indice, plus lorsqu'elles sont prévues, les règles particulières prévues par les orientations d'aménagement cohérentes avec le PADD, le zonage ou le présent règlement (ex : 1 AU_b = UB ; 1 AU_c = UC).

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

L'intitulé de la zone peut comporter un indice "s". Cet indice indique que la zone est concernée par le risque de submersion marine. Dans cette zone de submersion, le premier niveau habitable des constructions devra être établi à une cote supérieure à 7 m NGF.

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

- Les occupations et utilisations du sol interdites dans la zone U correspondante, ainsi que celles qui ne sont pas expressément prévues à l'article 1 AU 2 suivant.

ARTICLE 1 AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Occupations et utilisations du sol admises sous réserve de respecter les dispositions prévues par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable pour l'ensemble de chaque zone :

- Les constructions, installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (*bassin d'orage, assainissement, eau potable, électricité, gaz,*

télécommunications, ...) pour lesquels les règles des articles 5 et 8 à 14 du présent règlement ne s'appliquent pas, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère et environnementale ;

- Les affouillements et exhaussements du sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sols autorisés dans la zone ;
- Toute opération d'aménagement compatible avec la vocation de la zone sous réserve :
 - de respecter un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone suivant le présent règlement ainsi que les orientations d'aménagements spécifiques éventuelles ;
 - que chaque opération soit conçue de telle manière qu'elle ne compromette pas le reste des capacités d'urbanisation de la zone tant en superficie de terrains qu'en capacité d'équipements (*réalisation de voiries et réseaux divers*).
- L'aménagement, la réfection, le changement de destination et l'extension mesurée des bâtiments existants ainsi que l'édification d'annexes, sous réserve de respecter l'aspect général préexistant.
- Les constructions individuelles sont admises sur les terrains inclus dans le périmètre d'une opération d'ensemble et dont les travaux d'aménagement ont été réalisés.
- Les constructions ou aménagements ayant fait l'objet d'une inscription en emplacement réservé.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLES 1 AU 3 à 1 AU 14

Sauf dispositions particulières prévues par les orientations d'aménagement et le présent règlement en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles applicables aux différents secteurs sont celles des zones urbaines affectées du même indice, lorsque la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires donnent aux terrains un niveau d'équipement suffisant identique à celui de zone U correspondante.

CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUE

CARACTERISTIQUES GENERALES

Zone d'urbanisation future, à vocation principalement touristique et de loisirs ; L'habitat et les services y sont admis.

Les constructions et les opérations admises doivent être conformes aux dispositions du présent règlement et respecter les orientations d'aménagement spécifiques, cohérentes avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Il convient d'y éviter les constructions anarchiques et d'y encourager la création d'opérations d'ensemble permettant un développement rationnel, cohérent et harmonieux de l'urbanisation.

Si l'urbanisation de la zone s'effectue par une succession d'opérations, chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés.

L'urbanisation de toute ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant correspondant aux conditions particulières prévues par le présent règlement.

Lorsque ces conditions sont remplies, les règles de constructions applicables aux différentes zones portées au plan sont celles des zones urbaines affectées du même indice, plus lorsqu'elles sont prévues, les règles particulières prévues par les orientations d'aménagement cohérentes avec le PADD, le zonage ou le présent règlement.

L'intitulé de la zone peut comporter un indice "s". Cet indice indique que la zone est concernée par le risque de submersion marine. Dans cette zone de submersion, le premier niveau habitable des constructions devra être établi à une cote supérieure à 7 m NGF.

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

- Tout type d'installations ou d'utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation ;
- Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement et incompatibles avec la proximité de l'habitat humain ;
- Les constructions à usage agricole ou industriel ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- Le stationnement isolé des caravanes plus de trois mois par an et l'implantation isolée d'habitation légères de loisirs ;
- Les parcs d'attractions ouverts au public ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les exhaussements et affouillements autres que ceux mentionnés à l'article **1AUE 2** ;

ARTICLE 1AUE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

De manière générale, la zone 1AUE admet ce qui n'est pas expressément interdit à l'article précédent. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- Les constructions, installations et équipements liés aux établissements de jeux de type casino ;
- Les constructions d'hébergement hôtelier ;
- Les constructions à vocation culturelle et de loisirs ;
- Les constructions à usage d'habitat ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les aires de jeux, de sports et de loisirs ou détente, ouvertes au public ;
- Les aires de stationnement ouvertes au public ;
- Les chemins piétonniers et les objets de mobilier urbain destinés à l'accueil ou à l'information du public ;
- Les pistes cyclables et sentiers pédestres ou équestres ;
- Les équipements liés à l'hygiène tels que des sanitaires n'excédant pas 20 m² d'emprise au sol ;
- Les exhaussements et affouillements indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;
- Les constructions, installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (*bassin d'orage, assainissement, eau potable, électricité, gaz, télécommunications, ...*) pour lesquels les règles des articles 5 et 8 à 14 du présent règlement ne s'appliquent pas, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère et environnementale ;

SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUE 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1. - Accès :

- Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

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

3.2. - Desserte en voirie :

- La réalisation d'un projet est subordonné à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet.

- Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

3.3. - Voirie :

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

ARTICLE 1AUE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. - Alimentation en eau potable :

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

- Le branchement est obligatoire.

4.2. - Assainissement :

4.2.1. - Eaux usées

- Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes ne pourra être autorisée que si le terrain est desservi par un réseau public d'assainissement adapté au volume des effluents rejetés.

- Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

4.2.2. - Eaux pluviales

- Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

- Si le réseau existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

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

4.3. - Autres réseaux :

- Dans les groupes d'habitations, les réseaux d'électricité et de téléphone devront être enterrés à la charge de l'aménageur.

- Les branchements, sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge des propriétaires, sauf impossibilité technique justifiée.

- Tous travaux réalisés sur les réseaux électriques et de télécommunications feront l'objet d'une concertation entre la collectivité et les services concernés.

ARTICLE 1AUE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques générales des terrains (*surface, forme, ...*) devront respecter les principes d'aménagement prévues par les orientations spécifiques afférentes à la zone.

ARTICLE 1AUE 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles devront respecter en priorité les principes d'implantations portées sur les documents graphiques du zonage ou respecter les schémas d'orientations d'aménagement afférents à la zone. A défaut d'indications graphiques, les règles suivantes s'appliquent :

6.1 - Voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile : A défaut d'indications graphiques sur le zonage ou dans les schémas d'aménagement afférents à la zone, les constructions nouvelles s'implanteront à l'alignement ou en retrait d'au moins 5 m.

6.2 - Autres emprises publiques (*Chemins piétons, espaces verts publics, ...*) : Les limites par rapport aux autres emprises publiques seront considérées comme des limites séparatives pour lesquelles les dispositions de l'article 1AU_B 7 s'appliquent.

ARTICLE 1AUE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

Les constructions nouvelles devront respecter en priorité les principes d'implantations portées sur les documents graphiques du zonage ou respecter les schémas d'orientations d'aménagement afférents à la zone. A défaut d'indications graphiques, les règles suivantes s'appliquent :

- **7.1. Implantations nouvelles :** Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 4 m.

ARTICLE 1AUE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

ARTICLE 1AUE 9 : EMPRISE AU SOL

9.1 - Définition : L'emprise au sol des constructions se définit par la **projection verticale des bâtiments, au sol**, à l'exclusion des débords, modénatures ou éléments de saillie (*type balcons, terrasses, débords de toiture, ...*) ;

9.2 - L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions ne devra pas excéder **25%** de la superficie totale du terrain d'assiette de l'opération.

9.3 - Pour les établissement de jeux de type casino, l'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions ne devra pas excéder **50%** de la superficie totale du terrain d'assiette de l'opération.

ARTICLE 1AUE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Hauteur maximale :

- La hauteur des toute construction (*sauf exception suivante*) ne devra pas excéder la hauteur équivalente à **R+1**.

- La hauteur des **constructions à usage de casino** ne devra pas excéder la hauteur équivalente à **R+1+C**.

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

ARTICLE 1AUE 11 : ASPECT EXTERIEUR

Application de l'article **R111.21** du **Code de l'urbanisme** :

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

- **11.1 - Généralités**

Les constructions devront être adaptées au terrain, de manière générale.

Le rythme des façades doit s'harmoniser avec celui des bâtiments voisins. Les accroches aux constructions limitrophes doivent être particulièrement étudiées : chéneaux, lignes de fenêtres, soubassements, corniches...

- **11.2 - Volumétrie et toiture :**

- 11.2.1 - Volumétrie :

Les gabarits des constructions nouvelles devront respecter l'aspect général des gabarits existants sauf pour la construction de l'établissement de jeux, dont l'architecture peut être plus emblématique et structurante, dès lors qu'elle participe à la qualification paysagère et architecturale de l'entrée d'agglomération.

- 11.2.2 - Toitures :

A l'exception du casino, la toiture des constructions sera composée de deux pans égaux, appuyés sur le même faîtage. La pente de la toiture sera de 45°.

Les toitures terrasses et les acrotères sont interdits pour toute construction.

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

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

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

- **11.4 - Matériaux apparents et couleurs**

11.4.1 - Toitures : le matériau utilisé pour les constructions traditionnelles à usage d'habitat devra avoir l'aspect de l'ardoise, sauf si le projet est situé dans un environnement particulier ou qu'il présente une architecture contemporaine de qualité, qui justifie un autre choix.

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

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

- **11.4 - Clôtures**

Les clôtures doivent être constituées de haies vives d'essences locales régulièrement entretenues éventuellement doublées d'un grillage. Ce grillage ou treillis pourra être supprimé chaque fois que les difficultés de gardiennage et de surveillance sont résolues, de manière à ce que la bonne tenue des installations communes et des espaces verts soit assurée.

Les clôtures doivent être implantées sur la limite séparative des lots.

Elles doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation, notamment à proximité des carrefours et des accès aux établissements. Les haies vives pourront être discontinues si l'espace vert bordant est suffisamment large pour qu'il y soit implanté des massifs d'arbustes restituant le caractère bocager.

- **11.5 - Antennes et pylônes**

Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques, doivent être placées de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact. La localisation des pylônes doit être étudiée de manière à ce que ceux-ci s'insèrent le mieux possible dans le paysage.

- **11.6 - Locaux et équipements techniques**

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

Les logements collectifs devront comprendre un local réservé pour la collecte des ordures ménagères, il sera directement accessible depuis la voie publique.

ARTICLE 1AUE 12 : STATIONNEMENT

- **12.1 - Généralités :**

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

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

ARTICLE 1AUE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- **13.1 - EBC** : Cf. annexe en fin de règlement

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

13.2.1 - Les plantations existantes seront conservées.

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

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

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

13.2.5 - Espaces libres :

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

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

- Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des dispositions des articles précédents.

CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2 AU**CARACTERISTIQUES GENERALES :**

Les zones 2 AU sont des zones naturelles non équipées réservées à l'urbanisation future à plus long terme.

Elles sont momentanément inconstructibles car les voies publiques, les réseaux d'eau, d'électricité ou d'assainissement existant à la périphérie de ces zones n'ont pas de capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU. En sont exclues toutes occupations et utilisations du sol qui en compromettraient l'urbanisation ultérieure.

Elle comprend des zones 2AUp(s) et 2AUXp(s) respectivement zone à vocation d'extension du port dès lors que le projet sera finalisé ; et zone d'urbanisation future à vocation d'activités portuaires.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE 2 AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :**

- Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles existantes ou mentionnées à l'article 2 AU 2.

ARTICLE 2 AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les constructions, installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (*bassin d'orage, assainissement, eau potable, électricité, gaz, télécommunications, ...*), dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère et environnementale ;
- Les affouillements et exhaussements du sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sols autorisés dans la zone ;
- Les équipements d'infrastructure ayant vocation à desservir les futures constructions.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 2 AU 3 à 2 AU 14**

Ces articles ne sont pas réglementés.

**TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES AGRICOLES**

CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A**CARACTERISTIQUES GENERALES**

La zone A est une zone de protection du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Sont autorisées exclusivement, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'activité agricole.

La zone A comprend un secteur **A₁**, correspondant aux zones agricoles proches du littoral où sont admis les aménagements et extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU liées et nécessaires à l'activité agricole.

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

• Dans tous les secteurs : Les constructions de toute nature à l'exception de celles visées à l'article A2 et notamment :

Article A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises, dans tous les secteurs, sous réserve de ne pas porter préjudice au développement de l'activité agricole et de prendre en compte les paysages et l'environnement, dans le sens d'une intégration rigoureuse dans le site et en veillant particulièrement à la qualité architecturale, aux perspectives et aux composantes paysagères, les occupations et utilisations du sol suivantes :

2.1 - Constructions, sauf dans le secteur A₁ :

- Les constructions et installations liées et nécessaires aux exploitations agricoles ou considérées comme le prolongement de l'activité de l'exploitant agricole (*diversification liée au tourisme rural ou vente de produits issus de l'exploitation*), et implantées à proximité du siège d'exploitation, sauf impossibilité technique ou foncière justifiée ;
- Les constructions à usage d'habitation dès lors qu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire compte tenu de l'importance ou de l'organisation des exploitations agricoles et qu'elles sont implantées dans le voisinage proche du siège d'exploitation ;

2.2 - Réhabilitation, extension, changement de destination, y compris dans le secteur A₁

- **2.2.1.** La réhabilitation et le changement d'affectation des constructions de caractère, en pierre ou en terre, représentatives du patrimoine bâti ancien, sous réserve de préserver le caractère architectural originel et d'être lié et nécessaire à l'exploitation agricole ou son prolongement et :
 - . que l'essentiel des murs porteurs existe ;
 - . que le bâti concerné ait une emprise au sol au minimum égale à 50 m² ;

. que cet aménagement soit réalisé dans le volume et les emprises initiales du bâtiment existant
La construction en annexe d'un garage sur un terrain n'en possédant pas est autorisée dans la limite de 50 m² de SHOB ;

- **2.2.2.** Sous réserve d'être nécessaire à l'exploitation agricole ou son prolongement, la restauration et l'aménagement des habitations existantes, à la date d'approbation du PLU, ainsi que leur extension nécessaire à l'amélioration de l'habitat ; les extensions, surélévations de constructions, ou constructions de bâtiments annexes respecteront la volumétrie et les gabarits de la construction existante ;

- **2.2.3.** Sous réserve d'être nécessaire à l'exploitation agricole ou son prolongement, la restauration et l'aménagement des bâtiments dont le volume comprend à la fois une habitation et d'anciens locaux agricoles ou autres, y compris par changement de destination des parties non déjà affectées à l'habitation, et qu'ils soit réalisés dans les volumes des bâtiments existants.
La construction en annexe d'un garage sur un terrain n'en possédant pas est autorisée dans la limite de 50 m² de SHOB ;

- **2.2.4.** La restauration de tout élément intéressant du point de vue du patrimoine local, du type puits, four, croix et calvaires, ...

2.3 - Activité touristique et de diversification sauf dans le secteur A₁ :

- **2.3.1.** Les activités d'accueil touristique et de diversification, dès lors qu'elles sont l'accessoire de l'activité agricole principale, telles que les aires naturelles de camping à la ferme, les gîtes ruraux, les locaux de vente directe de produits issus de l'activité, les activités de transformation de produits issus de l'activité, ... dans le respect des principes de la loi "littoral".

2.4 - Installations classées sauf dans le secteur A₁ : Les installations classées liées à l'activité agricole ;

2.5 - Modes particuliers d'occupation ou d'utilisation du sol :

- **2.5.1.** Les constructions, installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (*bassin d'orage, assainissement, eau potable, électricité, gaz, télécommunications, ...*) pour lesquels les règles des articles 5 et 8 à 14 du présent règlement ne s'appliquent pas, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère et environnementale ;

- **2.5.2.** Les affouillements et exhaussements du sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sols autorisés dans la zone ;

- **2.5.3.** Les chemins piétonniers et les objets de mobilier urbain destinés à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux.

SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE A 3 - ACCÈS ET VOIRIE****3.1 - Accès :**

- Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

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

3.2 - Desserte en voirie :

- La réalisation d'un projet est subordonné à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet.

- Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

3.3 - Voirie :

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

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

4.2 - Assainissement :**4.2.1 - eaux usées**

- Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes ne pourra être autorisée que si elle est munie d'un dispositif d'assainissement répondant aux exigences sanitaires en vigueur.

4.2.2. - eaux pluviales :

- Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

- Si le réseau existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

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

4.3 - Autres réseaux :

- Dans les groupes d'habitations, les réseaux d'électricité et de téléphone devront être ensevelis à la charge de l'aménageur.

- Les branchements, sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge des propriétaires, sauf impossibilité technique justifiée.

- Tous travaux réalisés sur les réseaux électriques et de télécommunications feront l'objet d'une concertation entre la collectivité et les services concernés.

ARTICLE A 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS
--

- Les terrains devront présenter une superficie, une forme et une nature des sols répondant au type d'assainissement retenu pour la construction, conformément à la réglementation en vigueur. Ces dispositions devront être prises en compte dans tous les cas, et notamment lors de divisions de terrains ou de l'aménagement de locaux d'habitation dans les anciens corps de ferme.

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

- **6.1** - Si aucune indication n'est portée sur le plan, les constructions devront **respecter l'alignement dominant des constructions avoisinantes** afin de respecter une harmonie d'ensemble ou être implantées à :

- 75 m de l'axe de la Voie de Liaison Ouest ;
- 25 m des routes départementales ;
- 10 m minimum de l'alignement des autres voies.

- **6.2** - Sous réserve de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation, pourront être autorisées, dans les marges de reculement envisagées ci-dessus, les extensions des bâtiments existants, à la date d'approbation du PLU, et nécessitées par des considérations fonctionnelles justifiées.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DE PROPRIÉTÉ
--

- **7.1** - Si la construction n'est pas édifiée en limite séparative, elle doit observer un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout du toit, sans être inférieur à **4 m**.

7.1.1 - Toutefois, l'implantation en limite séparative pourra être refusée si elle entraîne l'arasement d'une haie de qualité (de qualité écologique : *protection de la faune et de la flore*; de qualité fonctionnelle : *effet brise-vent ; limitation de l'érosion et du lessivage des sols, etc.* et de qualité paysagère : *préservation du bocage ; limite naturelle de secteurs urbanisés ; intégration paysagère ...*) ;

7.1.2 - Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées dans le prolongement des limites d'emprises existantes.

- **7.2** - Les bâtiments d'élevage nouveaux, les stockages de fumier, de lisier et les silos devront respecter les règles d'éloignement prévues par l'article L.111-3 du code rural et les règles sanitaires en vigueur.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

- Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Bâtiments d'habitations : La hauteur du rez-de-chaussée ne pourra excéder 0,50 m par rapport à la cote moyenne du terrain naturel défini au milieu de l'emprise de la construction, avant tous travaux de remblais ou de déblais. Dans le cas de terrain en pente, une hauteur maximale de 0,80 m pourra être admise.

- La hauteur en tout point d'un bâtiment, au niveau de l'égout du toit, ne devra pas excéder de 6 m le niveau du terrain naturel avant travaux, à la verticale de ce point. Toutefois, la hauteur d'une construction principale (*hors volumes secondaires et annexes*), doit rester en harmonie avec celle des constructions principales voisines. La hauteur à l'égout du toit devra être comprise entre celles des immeubles voisins ou égale à l'une des hauteurs de ces immeubles. Lorsque la construction principale s'implantera dans une « dent creuse », une hauteur égale à celle d'un des immeubles riverains pourra être imposée.

10.2 - Bâtiments techniques agricoles : Les bâtiments ne devront pas excéder 12 m au point le plus haut de la construction. Cette hauteur sera mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux, à la verticale de ce point.

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

10.3 - La hauteur d'une construction principale, doit rester en harmonie avec celle des constructions principales voisines, traditionnelles.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

11.1 - Application de l'article R111.21 du code de l'urbanisme : Le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2 - Bâtiments d'habitations :

11.2.1 - Volumétrie

- Les gabarits des constructions nouvelles devront s'inspirer des constructions traditionnelles de qualité, voisines.

11.2.2 - Ouvertures et ouvrages en saillie Ils devront être intégrés à la construction, en harmonie avec celle-ci.

- Ouvertures dans la toiture : leur proportion sera nettement verticale.
- Les souches de cheminées seront placées dans l'axe du faîtage.

11.2.3 - Matériaux apparents et couleurs

- Toitures : le matériau utilisé pourra avoir l'aspect de l'ardoise, ou bien tout autre matériau en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.
- Façades et pignons : l'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.
- Les façades et pignons présenteront un caractère homogène et une unité d'aspect, chaque façade ayant une unité de matériaux. Les maçonneries apparentes si elles sont réalisées en enduit, seront de ton neutre en harmonie avec les constructions traditionnelles, à l'exclusion de toute couleur vive.

11.3 - Bâtiments techniques agricoles : Ils seront également de formes et de volume simples. Leur aspect, leurs matériaux et leurs couleurs seront en harmonie avec les constructions voisines de qualité.

11.3.1 - Toiture Les couvertures en matériaux translucides de couleur, ainsi que celles en métal brillant non revêtus sont interdites. Le bac acier, le zinc, l'aluminium sont autorisés dès lors qu'ils sont revêtus de teinte neutre, en harmonie avec les couleurs traditionnelles.

11.3.2 - Façades et pignons

- Les façades seront réalisées en bardage bois ou matériaux similaire ;
- Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents, tels que briques creuses, parpaings ou carreaux de plâtre doivent être recouverts d'un enduit de ton neutre.
- Les bardages verticaux en matériaux identiques à ceux de la couverture peuvent être autorisés.

11.4.- Pour l'ensemble de la zone :

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

11.4.2 - Clôtures : Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec celles-ci. Les clôtures de manière générale devront être traitées en haies bocagères, composées par des essences locales.

11.4.3 - Extension de bâtiments existants et constructions annexes Les extensions et les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux, ainsi que l'environnement.

11.4.4 - Réhabilitation Les projets de réhabilitation devront être réalisés dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant, et notamment l'aménagement et la transformation en habitation d'un ancien siège d'exploitation agricole lorsque celui-ci peut être considéré comme un témoin à préserver de l'architecture de la région. Il est recommandé d'utiliser de préférence les matériaux traditionnels.

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

11.4.6. - Antennes et pylônes Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques, doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

- Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer au mieux dans le paysage.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

13.2 - Obligation de planter

13.2.1 - Les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes. Les talus, bordant les voies, ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, doivent être préservés, y compris les plantations qui les composent.

13.2.2 - La création ou l'extension de l'installation ou des bâtiments techniques agricoles, ainsi que les constructions légères, devront être masquées par des écrans de verdure composées d'essences locales, de type bocagères et dans le sens de la qualité définie à l'article A 7.

13.2.3 - Les projets devront prendre en compte les recommandations du projet d'aménagement et de développement durable, ainsi que les indications des documents graphiques en matière de plantation ou d'alignement à réaliser.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE A 14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

- Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol dans la zone (C.O.S.).

**TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES NATURELLES**

Remplacement des termes « SHON » et « SHOB » par « surface de plancher »

Extrait du règlement modifié

Article	Secteur	Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
Article 12.2 Stationnement	UA ;UB ; UC	<p>12.2 - Il est exigé au minimum :</p> <p>12.2.1 - Habitat collectif : Une place de stationnement par tranche, même incomplète, de 60 m² de surface de plancher hors-œuvre nette de la construction, avec au minimum une place par logement, plus une place banalisée par tranche, même incomplète, de 300 m² de surface de plancher hors-œuvre nette. Pour le stationnement des deux roues, 1 m² par logement.</p> <p>12.2.3 - Constructions à usage de bureau ou service (y compris les bâtiments publics) : Une place par 40 m² de surface hors-œuvre nette.</p> <p>12.2.4 - Constructions à usage commercial : Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors-œuvre nette de la construction.</p> <p>12.2.5 - Construction à usage artisanal : Une place de stationnement par 80 m² de surface de plancher hors-œuvre nette de la construction. S'ajoutent à ces surfaces de stationnement les espaces réservés pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que les emplacements nécessaires au chargement, déchargement et à la manutention de ce type de véhicules.</p> <p>12.2.9 - Etablissements d'enseignement: - des premier et second degrés : 1 place par salle de classe créée ; - supérieur et de formation professionnelle : 1 emplacement par tranche complète de 60 m² de SHON exclusivement créée ;</p>	<p>12.2 - Il est exigé au minimum :</p> <p>12.2.1 - Habitat collectif : Une place de stationnement par tranche, même incomplète, de 60 m² de surface de plancher de la construction, avec au minimum une place par logement, plus une place banalisée par tranche, même incomplète, de 300 m² de surface de plancher. Pour le stationnement des deux roues, 1 m² par logement.</p> <p>12.2.3 - Constructions à usage de bureau ou service (y compris les bâtiments publics) : Une place par 40 m² de surface de plancher.</p> <p>12.2.4 - Constructions à usage commercial : Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de la construction.</p> <p>12.2.5 - Construction à usage artisanal : Une place de stationnement par 80 m² de surface de plancher de la construction. S'ajoutent à ces surfaces de stationnement les espaces réservés pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que les emplacements nécessaires au chargement, déchargement et à la manutention de ce type de véhicules.</p> <p>12.2.9 - Etablissements d'enseignement : - des premier et second degrés : 1 place par salle de classe créée ; - supérieur et de formation professionnelle : 1 emplacement par tranche complète de 60 m² de de surface de plancher exclusivement créée ;</p>
Caractéristiques générales	1N	<p>Caractéristiques générales 1Nt : les installations liées aux équipements de sports ne générant pas de SHON ou SHOB. Les terrains de tennis et les campings y sont interdits.</p>	<p>Caractéristiques générales 1Nt : les installations liées aux équipements de sports ne générant pas de surface de plancher. Les terrains de tennis et les campings y sont interdits.</p>

<p>Article 2 Occupation et utilisation du sol admise sous conditions</p>	<p>1N</p>	<p>2.4.1 - La réhabilitation et le changement d'affectation des constructions de caractère, en pierre ou en terre, représentatives du patrimoine bâti ancien, sous réserve de préserver le caractère architectural originel et :</p> <ul style="list-style-type: none"> - que l'essentiel des murs porteurs existe ; - que le bâti concerné ait une emprise au sol au minimum égale à 50 m² ; - que cet aménagement soit réalisé dans le volume du bâtiment existant ; <p>La construction en annexe d'un garage sur un terrain n'en possédant pas est autorisée dans la limite de 50 m² de SHOB ;</p> <p>2.4.2 - La restauration et l'aménagement des habitations existantes à la date d'approbation du PLU, ainsi que leur extension nécessaire à l'amélioration de l'habitat ; les extensions ou surélévations de constructions ne pourront excéder 60 m² de SHOB et respecteront la volumétrie et les gabarits de la construction existante.</p> <p>L'édification d'une seule annexe limitée à 50 m² de SHOB, non contiguë est admise, sous réserve que la localisation et l'aspect de ce local ne dénature pas le caractère des lieux et que la localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques.</p> <p>2.4.3 - La restauration et l'aménagement des bâtiments dont le volume comprend à la fois une habitation et d'anciens locaux agricoles ou autres, y compris par changement de destination des parties non déjà affectées à l'habitation, sous réserve qu'ils soient réalisés dans le volume du bâtiment existant. La construction en annexe d'un garage sur un terrain n'en possédant pas est autorisée dans la limite de 50 m² de SHOB ;</p> <p>2.8 - Secteur 1Nt : les installations liées aux équipements de sports ne générant pas de SHON ou SHOB. (Les terrains de tennis et les campings sont interdits).</p>	<p>2.4.1 - La réhabilitation et le changement d'affectation des constructions de caractère, en pierre ou en terre, représentatives du patrimoine bâti ancien, sous réserve de préserver le caractère architectural originel et :</p> <ul style="list-style-type: none"> - que l'essentiel des murs porteurs existe ; - que le bâti concerné ait une emprise au sol au minimum égale à 50 m² ; - que cet aménagement soit réalisé dans le volume du bâtiment existant ; <p>La construction en annexe d'un garage sur un terrain n'en possédant pas est autorisée dans la limite de 50 m² de surface de plancher ;</p> <p>2.4.2 - La restauration et l'aménagement des habitations existantes à la date d'approbation du PLU, ainsi que leur extension nécessaire à l'amélioration de l'habitat ; les extensions ou surélévations de constructions ne pourront excéder 60 m² de surface de plancher et respecteront la volumétrie et les gabarits de la construction existante.</p> <p>L'édification d'une seule annexe limitée à 50 m² de surface de plancher, non contiguë est admise, sous réserve que la localisation et l'aspect de ce local ne dénature pas le caractère des lieux et que la localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques.</p> <p>2.4.3 - La restauration et l'aménagement des bâtiments dont le volume comprend à la fois une habitation et d'anciens locaux agricoles ou autres, y compris par changement de destination des parties non déjà affectées à l'habitation, sous réserve qu'ils soient réalisés dans le volume du bâtiment existant. La construction en annexe d'un garage sur un terrain n'en possédant pas est autorisée dans la limite de 50 m² de surface de plancher ;</p> <p>2.8 - Secteur 1Nt : les installations liées aux équipements de sports ne générant pas de surface de plancher. (Les terrains de tennis et les campings sont interdits).</p>
--	-----------	--	--

CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1N**CARACTERISTIQUES GENERALES**

La zone 1N est une zone de protection de la qualité des sites, milieux naturels et paysages ou de leur intérêt esthétique ou écologique.

La zone 1N préserve d'une part un rôle «tampon» entre les parties urbanisées des bourgs et des hameaux («coupures vertes»). D'autre part, elle préserve la majorité des zones humides dans le respect de l'activité agricole.

Toute urbanisation en est exclue, cependant, l'activité agricole peut s'y poursuivre, dans le respect de la protection de l'environnement et des paysages.

On distingue par ailleurs des sous-secteurs :

- **1Nh** : correspondant aux abords du havre, destinés à être remis en eau.
- **1Np** : admettant les constructions, installations et équipements liés et nécessaires aux activités portuaires.
- **1Nr** : n'autorisant exclusivement que les dépôts ou stockages temporaires de matériaux extraits du chenal et du havre. Aucun aménagement d'aucune sorte n'y est admis ;
- **1Nt** : les installations liées aux équipements de sports ne générant pas de SHON ou SHOB. Les terrains de tennis et les campings y sont interdits.

Dans tous les secteurs, l'exploitation des terres agricoles peut s'y poursuivre : cultures, pâtures, épandages, ... et dans le respect des règles sanitaires en vigueur.

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

- Dans tous les secteurs, sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 1 N 2.

ARTICLE 1 N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

○ Dans tous les secteurs : sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et aux perspectives et composantes paysagères, ainsi qu'à l'activité agricole ; que toutes dispositions soient prises pour une bonne intégration dans le site, et que le risque d'inondation soit pris en compte, sont admises les autorisations et occupations du sol suivantes :

2.1 - Sauf en 1Nh et 1Nr, les chemins piétonniers dès lors qu'ils ne sont ni cimentés ni bitumés et les objets de mobilier urbain destinés à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux ;

2.2 - Sauf en 1Nh et 1Nr, les constructions, installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (*bassin d'orage, assainissement, eau potable, électricité, gaz, télécommunications, ...*) pour lesquels les règles des articles 5 et 8 à 14 du présent règlement ne s'appliquent pas, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère et environnementale ;

2.3 - Sauf en 1Nh et 1Nr, les affouillements et exhaussements du sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sols autorisés dans la zone ;

2.4 - Sauf en 1Nh et 1Nr, la réhabilitation, la restauration, le changement de destination et extension du bâti existant à la date d'approbation du PLU :

- 2.4.1 - La réhabilitation et le changement d'affectation des constructions de caractère, en pierre ou en terre, représentatives du patrimoine bâti ancien, sous réserve de préserver le caractère architectural originel et :

- . que l'essentiel des murs porteurs existe ;
- . que le bâti concerné ait une emprise au sol au minimum égale à 50 m² ;
- . que cet aménagement soit réalisé dans le volume du bâtiment existant ;

La construction en annexe d'un garage sur un terrain n'en possédant pas est autorisée dans la limite de 50 m² de SHOB ;

- 2.4.2 - La restauration et l'aménagement des habitations existantes à la date d'approbation du PLU, ainsi que leur extension nécessaire à l'amélioration de l'habitat ; les extensions ou surélévations de constructions ne pourront excéder 60 m² de SHOB et respecteront la volumétrie et les gabarits de la construction existante. L'édification d'une seule annexe limitée à 50 m² de SHOB, non contiguë est admise, sous réserve que la localisation et l'aspect de ce local ne dénature pas le caractère des lieux et que la localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques.

- 2.4.3 - La restauration et l'aménagement des bâtiments dont le volume comprend à la fois une habitation et d'anciens locaux agricoles ou autres, y compris par changement de destination des parties non déjà affectées à l'habitation, sous réserve qu'ils soient réalisés dans le volume du bâtiment existant. La construction en annexe d'un garage sur un terrain n'en possédant pas est autorisée dans la limite de 50 m² de SHOB ;

2.5 - Secteur 1Nh : Ne sont admis exclusivement s'il y a lieu, que les exhaussements du sol liés et nécessaires à la remise en eau de cette partie du havre ;

2.6 - Secteur 1 Np : en plus de ce qui est admis précédemment, les constructions, installations et équipements liés et nécessaires aux activités portuaires ;

2.7 - Secteur 1Nr : Ne sont admis exclusivement que les **dépôts ou stockages temporaires des matériaux extraits du chenal et du havre**. Aucun aménagement d'aucune sorte n'y est admis ;

2.8 - Secteur 1Nt : les installations liées aux équipements de sports ne générant pas de SHON ou SHOB. (*Les terrains de tennis et les campings sont interdits*).

2.9- Divers : La restauration de tout élément intéressant du point de vue du patrimoine local, du type puits, four, croix et calvaires, ... ;

SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Dans tous les secteurs :

ARTICLE 1 N 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Les voies et cheminements figurant au plan départemental de randonnée et indiqués au plan de zonage doivent être préservés.

ARTICLE 1 N 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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

4.2 - Assainissement**4.2.1 - eaux usées**

- Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes ne pourra être autorisée que si le terrain est desservi par un dispositif de traitement et d'évacuation des eaux usées conforme à la réglementation en vigueur.

4.2.2 - eaux pluviales

- Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

- Si le réseau existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

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

4.3 - Autres réseaux

- Les branchements, en domaine privé, devront être dissimulés à la charge des propriétaires, sauf impossibilité technique justifiée.

ARTICLE 1 N 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

• Les terrains devront présenter une superficie, une forme et une nature des sols répondant au type d'assainissement retenu pour la construction, conformément à la réglementation en vigueur. Ces dispositions devront être prises en compte dans tous les cas, et notamment lors de l'aménagement de locaux d'habitation dans les anciens corps de ferme.

ARTICLE 1 N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

6.1 - les extensions ou constructions nouvelles s'implanteront dans le respect de l'implantation dominante des constructions contiguës ou avoisinantes, sans porter atteinte au bon fonctionnement de la circulation.

A défaut d'implantation dominante, les constructions s'implanteront en **retrait minimum de 5 m** calculés perpendiculairement à compter de l'alignement de la voie.

6.2 - Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprise existante, sous réserve de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation.

ARTICLE 1 N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DE PROPRIÉTÉ

- Si la construction n'est pas édifée en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **4 m**.
- Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées dans le prolongement des limites d'emprises existantes.

ARTICLE 1 N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- Les constructions devront s'implanter les unes par rapport aux autres avec une distance minimale entre les limites d'emprise de **4 m**.

ARTICLE 1 N 9 - EMPRISE AU SOL

- *Sans objet.*

ARTICLE 1 N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions ou ouvrages pouvant être autorisés au titre du présent chapitre ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- La hauteur d'une construction principale, doit rester en harmonie avec celle des constructions principales voisines. La hauteur à l'égout du toit devra être comprise entre les hauteurs à l'égout des immeubles voisins ou égale à l'une des hauteur de ces immeubles. Lorsque la construction principale s'implantera dans une «dent creuse», une hauteur égale à celle d'un des immeubles riverains pourra être imposée.

ARTICLE 1 N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

11.1 - Application de l'article R111.21 du code de l'urbanisme

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

11.2. - Généralités

Tout bâtiment situé à proximité d'un élément intéressant du point de vue du patrimoine d'intérêt local, devra faire l'objet d'une attention particulière.

Les constructions devront être adaptées au terrain, de manière générale.

Le rythme des façades doit s'harmoniser avec celui des bâtiments voisins. Les accroches aux constructions limitrophes doivent être particulièrement étudiées : châteaux, lignes de fenêtres, soubassements, corniches...

11.3. - Volumétrie Les gabarits des constructions nouvelles devront respecter l'aspect général des gabarits existants.

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

Les lucarnes seront dessinées suivant des modèles de lucarne du pays.

Les baies seront plus hautes que larges, à dominante verticale ; de manière générale, le rythme des pleins et des vides dans les façades devra être cohérent avec le rythme des façades avoisinantes.

11.5. - Matériaux apparents et couleurs

- Toitures : le matériau utilisé devra avoir l'aspect de l'ardoise, sauf si le projet est situé dans un environnement particulier qui justifie un autre choix.

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

Les maçonneries apparentes seront réalisées soit en respectant la mise en oeuvre traditionnelle, soit en enduit de ton neutre en harmonie avec les constructions traditionnelles.

L'utilisation de matériaux de bardage bois est autorisée.

Les menuiseries seront peintes et de teintes soutenues.

Les portes de garage seront peintes d'une teinte soutenue.

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

11.7. - Clôtures Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec celles-ci. Les clôtures réalisées en plaques de béton préfabriqué sont interdites.

11.8. - Extension de bâtiments existants et construction de bâtiments annexes Les extensions et les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux.

11.9. - Réhabilitation Les projets de réhabilitation devront être réalisés dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant.

ARTICLE 1 N 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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

ARTICLE 1 N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

13.2 - Obligation de planter Les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes. Les talus, bordant les voies, ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, doivent être préservés, y compris les plantations qui les composent.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 N 14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

- *Cet article n'est pas réglementé.*

CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2N**CARACTERISTIQUES GENERALES**

La zone 2N est une zone de protection stricte, motivée par la qualité des sites, espaces ou milieux naturels et les paysages, ainsi que leur intérêt esthétique ou paysager. Elle comporte notamment les espaces remarquables repérés au titre de la loi "littoral".

Toute urbanisation en est exclue. Cependant, le bâti existant à la date d'approbation du PLU, peut évoluer sous conditions.

L'exploitation des terres agricoles peut s'y poursuivre (*cultures, pâtures, épandages en dehors des zones inondables, ...*).

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE 2 N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article N 2.

ARTICLE 2 N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages et que toutes dispositions soient prises pour une bonne intégration dans le site, ne peuvent être implantés dans la zone 2N que :

- les aménagements légers visés à l'article R.146-2 du Code de l'urbanisme ;
- les ouvrages et installations strictement liés et nécessaires aux activités maritimes (*cales, escaliers d'accès, mouillages, ...*) ainsi que les ouvrages liés et nécessaires à la défense contre la mer ;
- Sous réserve d'une parfaite insertion dans le site et l'environnement, les extensions strictement mesurées des constructions existantes à la date d'approbation du PLU,.

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

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE 2 N 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE 2 N 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE 2 N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les extensions des constructions existantes s'implanteront dans la continuité des limites d'emprise existante sans réduire la distance par rapport aux voies.

ARTICLE 2 N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DE PROPRIÉTÉ

Les extensions des constructions existantes s'implanteront dans la continuité des limites d'emprise existante sans réduire la distance par rapport aux limites séparatives de propriété.

ARTICLE 2 N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE 2 N 9 - EMPRISE AU SOL

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE 2 N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ou ouvrages pouvant être autorisés au titre du présent chapitre ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE 2 N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Application de l'article R111.21 du code de l'urbanisme *Le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

ARTICLE 2 N 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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

ARTICLE 2 N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

b) Obligation de planter Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les talus, bordant les voies, ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, doivent être préservés, y compris les plantations qui les composent.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2 N 14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Le Coefficient d'Occupation du Sol pour les constructions existantes est de 0,1.

ANNEXES

LES ESPACES BOISES CLASSES

(Articles L.130-1 et suivants et R.130-1 à R.130-23 du Code de l'urbanisme)

I - APPLICATION DU CLASSEMENT :

○ **LES PLU PEUVENT CLASSER COMME ESPACES BOISÉS ... :**

↳ ... les **BOIS, FORÊTS, PARCS À CONSERVER, À PROTÉGER OU À CRÉER**, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations.

↳ ... des **ARBRES ISOLÉS, DES HAIES ET RÉSEAUX DE HAIES, DES PLANTATIONS D'ALIGNEMENTS.**

(C. urb., art.L. 130-1, al. 1^{er} complété par la loi «Paysage» n° 93-24, 8 janv. 1993, art. 3, IV)

○ **CRITÈRES POUR LE CLASSEMENT :**

↳ **LE CLASSEMENT EN ESPACE BOISÉ N'EST PAS SUBORDONNÉ À LA VALEUR DU BOISEMENT EXISTANT.**

◆ La qualité médiocre des arbres situés sur une parcelle déjà partiellement urbanisée ne fait pas obstacle au classement.

◆ De la même manière, est jugée légale une mesure de classement qui concerne une propriété située dans une zone naturelle non constructible faisant partie d'un important massif boisé alors même que des aménagements routiers situés à proximité provoquent une humidité peu propice à une exploitation forestière normale.

↳ **LE CLASSEMENT EN ESPACE BOISÉ N'EST PAS SUBORDONNÉ NON PLUS À L'EXISTENCE PRÉALABLE D'UN BOISEMENT.**

◆ des terrains totalement dépourvus de boisement peuvent être classés.

◆ des terrains dont les boisements auraient été détruits du fait d'incendies ou de tempêtes.

◆ des terrains n'ayant jamais fait l'objet de boisement : les auteurs d'un PLU pouvant, pour des motifs d'urbanisme, prévoir la modification des modalités existantes d'utilisation du sol.

○ **MOTIFS JUSTIFIANT LE CLASSEMENT :**

↳ **TOUT MOTIF D'URBANISME :**

◆ Participation à la qualité paysagère d'un site en créant des cloisonnements, en ouvrant des perspectives, en accompagnant des cheminements ;

◆ Préservation de la qualité des eaux par le rôle auto-épurateur des haies et anti-érosif des talus ;

◆ Délimitation des espaces urbanisés en créant des limites franches permettant une bonne intégration paysagère ;

◆ Réalisation d'une «coulée verte» entre deux zones urbanisées ;

◆ Protection contre les nuisances sonores provenant d'infrastructures routières par ex. ;

II - EFFETS DU CLASSEMENT

Le classement des espaces boisés a pour effets :

① **DE SOUMETTRE À AUTORISATION PRÉALABLE TOUTE COUPE OU ABATTAGE D'ARBRES;**

② **D'INTERDIRE TOUT CHANGEMENT D'AFFECTATION OU TOUT MODE D'OCCUPATION DU SOL DE NATURE À COMPROMETTRE LA CONSERVATION, LA PROTECTION OU LA CRÉATION DES BOISEMENTS ;**

③ D'ENTRAÎNER LE REJET DE PLEIN DROIT DE TOUTE DEMANDE D'AUTORISATION DE DÉFRICHEMENT ;

○ NOTION DE COUPE D'ARBRES - DISTINCTION COUPE ET DÉFRICHEMENT :

La **coupe** est une **opération visant à améliorer ou régénérer un peuplement forestier**. Elle obéit à certaines règles techniques et elle est soumise à certaines obligations réglementaires prévues à la fois par le Code forestier et le Code de l'urbanisme.

Une coupe, bien conduite, et de quelque nature qu'elle soit, **assure le maintien de l'état boisé, parfois au travers d'une régénération naturelle ou d'une plantation.**

En revanche, le **défrichement met fin à la destination forestière d'un sol.**

Le Code forestier prévoit l'ensemble des procédures de contrôle du défrichement amenant soit à une autorisation, soit à un refus.

Le fait pour un propriétaire de parcelles boisées de procéder à la coupe de bois de chauffage ne nécessite donc pas l'obtention d'une autorisation de défrichement. Qui plus est, plusieurs types de coupe peuvent entrer dans l'une ou l'autre des catégories, prévues par un arrêté préfectoral, dispensant le propriétaire de toute demande.

Il est donc conseillé aux propriétaires d'espaces boisés de prendre contact avec la direction de l'agriculture et de la forêt du département de situation de leurs parcelles afin de connaître la réglementation et les procédures à respecter

① PRINCIPE D'AUTORISATION PRÉALABLE DES COUPES ET ABATTAGES D'ARBRES :

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à **autorisation préalable** dans les espaces boisés classés (C. urb., art. L. 130-1, al. 5 partiel) (C. urb., art. R. 130-1, al. 1^{er}).

↳ L'autorisation n'est pas requise :

- 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 de l'article L. 111-1 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 ;
- Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté du préfet pris après avis du centre régional de la propriété forestière.

↳ Exemples :

- Les coupes d'éclaircies des futaies régulières prélevant 1/3 du volume existant sur pied au maximum
- Les coupes rases de peupleraies, sous réserve de reboisement à l'identique dans un délai de 5 ans ;
- Les coupes définitives de résineux sous réserves de reboisement à l'identique dans les 5 ans ;
- Les coupes rases de taillis simple respectant les souches ;
- Les coupes rases de taillis sous futaie prélevant moins de 40 % du volume des réserves existantes ;
- Les coupes sanitaires justifiées par l'état des arbres (arbres morts, malades ou parasités).

② INTERDICTION DE TOUT CHANGEMENT D'AFFECTATION :

○ **PRINCIPE** : Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements (C. urb., art. L. 130-1, al. 2).

↳ Sont considérées comme incompatibles avec le classement en espaces boisés :

- Les opérations qui conduisent à remettre en cause les boisements, ne serait-ce que de manière accessoire. *Ex : Ainsi, l'autorisation de restaurer une ruine peut-elle être refusée compte tenu de l'aménagement des accès et des stationnements qui doivent l'accompagner et qui impliquent des déboisements ;*

- Certaines opérations qui, bien que ne nécessitant pas une autorisation de coupe et d'abattage, sont de nature à en **compromettre la conservation, la protection ou la création**. (*Ex : C'est le cas de la construction sur un terrain classé espace boisé, d'une maison d'habitation, d'une rampe d'accès de 93 m à un parking public, d'un terrain de camping, d'une piscine couverte, du parc de stationnement d'un bâtiment autorisé ou de ses voies d'accès.*)

↳ **En revanche, sont considérées comme compatibles :**

- Les constructions qu'implique la vocation forestière de l'espace boisé : bâtiments affectés à la lutte contre l'incendie, abris forestiers, etc.

❷ INTERDICTION DES DÉFRICHEMENTS :

○ DÉFINITION DU DÉFRICHEMENT :

Le défrichement est défini comme « **une opération ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière** » à la différence de la coupe et de l'abattage d'arbres qui sont des actes de gestion et d'exploitation normale des boisements.

Sont assimilées à un défrichement les **opérations volontaires ayant pour conséquence d'entraîner à terme la destruction de l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière**, sauf si elles sont entreprises en application d'une servitude d'utilité publique (*C. for., art. L. 311-1 partiel*)

Le **défrichement** peut être **direct** : dessouchage, terrassement, ... ou **indirect** : occupation du sol incompatible au maintien de l'écosystème forestier : camping, pâturage de forêt, etc...

↳ **Rejet de plein droit** : Le classement entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code forestier. Cet rejet est constaté par arrêté du préfet. (*C. urb., art. L. 130-1, al. 3*) (*C. urb., art. R. 130-7, al. 1^{er}*).

↳ **Coupe d'arbres assimilée à un défrichement** : *Ex : Doit être assimilée à un défrichement au sens de l'article L. 311-1 du Code forestier et doit donc être rejetée une demande d'autorisation de coupe d'arbres situés sur des parcelles de bois classées par un POS portant sur une surface de 24 hectares et dont le périmètre reproduit celui d'un parcours de golf projeté par le pétitionnaire, dès lors que la coupe est de nature à menacer la destination forestière des parcelles : (CE, 11 mai 1994, SCI du golf de Poligny, Min. Agr.).*

↳ **Dérogations pour l'exploitation de certains produits minéraux importants** :

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un POS rendu public ou approuvé **avant le 10 juillet 1973** ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date.

Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement (*C. urb., art. L. 130-1, al. 4*).

Dans ce cas, la demande de défrichement est instruite dans les formes et délais prescrits par le Code forestier sous réserve des dispositions suivantes :

a) elle doit être accompagnée d'une étude d'impact, ainsi que de l'engagement du pétitionnaire de réaménager le site selon les prescriptions dont l'autorisation d'exploitation de carrière sera assortie si elle est accordée ;

b) elle est soumise pour avis au directeur régional de l'industrie et de la recherche (DRIRE) en ce qui concerne l'intérêt de l'exploitation du gisement pour l'économie nationale ou régionale et à la DIREN en ce qui concerne les conséquences de l'exploitation pour l'environnement.

Si la mise en exploitation d'un gisement de produits minéraux dans un espace boisé classé ne nécessite pas l'autorisation de défrichement au titre de la législation forestière, mais est subordonnée à une autorisation de coupe et abattage, cette autorisation ne peut être accordée que si la procédure définie au deuxième alinéa ci-dessus, a été respectée.

(*C. urb., art. R. 130-7, al. 2 et 3*).

EMPLACEMENTS RESERVES

(Article L. 123-1 al. 8 du code de l'urbanisme)

- **Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts** sont figurés aux documents graphiques par des croisillons fins et répertoriés par un numéro de référence.

La liste des emplacements réservés est reportée en légende des documents graphiques et donne toutes précisions sur la destination de chacun des emplacements, leur superficie et la collectivité bénéficiaire ou du service public qui en demande l'inscription au PLU.

- **Les réserves portées au plan sont soumises aux dispositions de l'article L.123-1 al. 8 et R.123-11 d) du code de l'urbanisme.**

- Toute construction y est interdite,

- Une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L.423-1 du code de l'urbanisme.

- Le propriétaire d'un terrain inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :

. conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu ;

. mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquiescer son terrain dans un délai de un an (art. L. 230-3 du c. u.)

TITRE TROISIEME DU CODE DE L'URBANISME : DROITS DE DELAISSEMENT

Art. L. 230-1 (L. n° 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 22, II)

Les droits de délaissement prévus par les articles L. 111-11, L. 123-2, L. 123-17 et L. 311-2 s'exercent dans les conditions prévues par le présent titre.

La mise en demeure de procéder à l'acquisition d'un terrain bâti ou non est adressée par le propriétaire à la mairie de la commune où se situe le bien. Elle mentionne les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.

Les autres intéressés sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public qui fait l'objet de la mise en demeure. Ils sont tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils perdent tout droit à indemnité.

Art. L. 230-2 (L. n° 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 22, II)

Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayants droit du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis, à concurrence du montant de son prix, au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé.

Art. L. 230-3 (L. n° 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 22, II)

La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire. En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande. A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public qui a fait