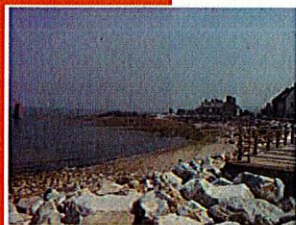


Plan Local d'Urbanisme

approbation

DIGOSVILLE



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
DGP/PLB/PS/PYD

REGLEMENT

6

Révision arrêtée le 12.01.2011
Révision approuvée le 13.04.2012

Modification n°1 approuvée le
27.09.2022

Modification n°2 approuvée le
27.09.2022

- 1 : Délibération
- 2 : Rapport de présentation
- 3 : PADD
- 4 : Orientations d'aménagement
- 5 : Documents graphiques
- 6 : Règlement
- 7 : annexes.

Pour le Président et par délégation,

Le Vice-Président en charge de l'urbanisme, de la stratégie foncière
et de la politique de ville

Sebastien FAGNEN

atelier du
CANAL

planis
PLANNING - URBANISME - AMENAGEMENT



leCotentin
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION

SOMMAIRE

Définitions :	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 7
ARTICLE 5 - L 123.1.5.7	page 9
CHAPITRE II - REGLES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE COMMUNAL	page 10
ARTICLE 1 - CONSTRUCTIONS A CARACTERE EXCEPTIONNEL	page 10
ARTICLE 2 - REHABILITATION DES CONSTRUCTIONS VETUSTES	page 10
ARTICLE 3 - CONSTRUCTIONS DETRUITES PAR SINISTRE	page 10
ARTICLE 4 - EFFETS D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION	page 10
ARTICLE 5 - ADAPTATIONS MINEURES	page 10
ARTICLE 6 - PERMIS DE DEMOLIR	page 11
ARTICLE 7 - SECTEURS SOUMIS AU RISQUE D'INONDATION	page 11
ARTICLE 8 - SECTEURS SOUMIS AU RISQUE D'EBOULEMENT	page 11
ARTICLE 9 - PERFORMANCES ENERGETIQUES	page 11
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	page 12
CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA	page 13
CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB	page 19
CHAPITRE 3 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE	page 25
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE	page 33
CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1 AU	page 34
CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2 AU	page 36
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	page 37
CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A	page 38
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	page 44
CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Nr	page 45
CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N	page 48
CHAPITRE 3 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NH	page 51
CHAPITRE 4 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NL	page 56
ANNEXES	page 59

DÉFINITIONS :

- **ALIGNEMENT** :

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

- **BÂTIMENTS ANNEXES** :

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

- **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 ;

- **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.

- **SURFACE DE PLANCHER**:

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

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

- **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, ...*) ;

Le Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S) autorisé, peut être exprimé suivant les zones et le type de construction, soit en pourcentage de la superficie du terrain concerné, soit en m².

- EMPRISES PUBLIQUES :

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

- EXTENSION :

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

- FAÇADE DE CONSTRUCTION :

Côté ou élévation (face verticale) d'un bâtiment, vu de l'extérieur.

- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :

La hauteur des constructions est mesurée en façade à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au sommet de la façade (*les façades des attiques ne sont pas comprises dans le calcul de la hauteur*).

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

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

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

- LIMITES 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 des véhicules à la parcelle.

Dans les autres cas, le fond de parcelle est constitué par la limite opposée la plus éloignée de celle supportant cet accès véhicule, 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.

- 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, paires-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, ...*).

- 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.

- 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.

- VOLUMÉTRIE :

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

Cette volumétrie fait référence à un modèle traditionnel de composition architecturale, selon lequel l'habitation peut être composée d'un volume principal présent et lisible, souvent rectangulaire dans le sens du faîtage et de volumes secondaires, c'est-à-dire en extension du volume principal, plus petits et plus bas.

Ce modèle architectural n'est en aucun obligatoire et ne doit pas empêcher l'architecture contemporaine de qualité.

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

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

Ce règlement est établi en application des dispositions des articles L.123-1 ; R.123-4 et R.123-9 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 DIGOSVILLE, 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 :

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

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 :

2 - Les servitudes d'utilité publique dont la liste est précisée en annexe du PLU.

3 - 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** : D'une manière générale, la zone UA correspond aux faubourgs caractéristiques. Elle est caractérisée par une certaine densité urbaine. Elle a vocation à demeurer une zone urbaine diversifiée. Elle peut accueillir les habitations et leurs dépendances, les commerces, les bureaux et les services compatibles avec l'habitat, s'ils peuvent être admis immédiatement compte-tenu des capacités des équipements existants.

→ **LA ZONE UB** : La zone UB correspond aux faubourgs traditionnels ou hameaux anciens significatifs. Elle a la même vocation de zone urbaine diversifiée qu'en UA. Elle peut également accueillir les habitations et leurs dépendances, les commerces, les bureaux et les services compatibles avec l'habitat, s'ils peuvent être admis immédiatement compte-tenu des capacités des équipements existants. Elle comprend une zone UBf, spécifique à un secteur soumis au risque d'éboulement. Elle comprend une zone UBi, spécifique aux secteurs soumis au risque inondation.

→ **LA ZONE UE** : La zone UE est une zone destinée à recevoir des constructions, installations ou équipements de service public ou d'intérêt collectif.

→ **LA ZONE UZ** : La zone UZ est une zone destinée à recevoir des activités artisanales et de petite industrie.

▪ **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 1 AU** : 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 éventuelles 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 (ex : 1 AU_b = UB ; ...), sauf règles particulières prévues par les orientations d'aménagement spécifiques, le

zonage ou le présent règlement. En sont exclues toutes occupations et utilisations du sol qui en compromettraient l'urbanisation ultérieure. Elle comprend une zone 1AUEb dans laquelle les constructions à usage d'habitation sont autorisées si elles sont liées à un programme d'intérêt général ou à un équipement d'intérêt collectif.

→ LES ZONES 2 AU : 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 : La zone A est une zone de protection du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Sont autorisées exclusivement, les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité agricole ainsi qu'aux services publics ou d'intérêt collectif. Le changement de destination des constructions dans ces zones n'est pas systématiquement admis, de même que les évolutions des constructions existantes. Ils peuvent être refusés dès lors qu'ils compromettent ou font peser des contraintes plus fortes sur l'exploitation agricole.

▪ LES ZONES NATURELLES DE PROTECTION :

→ LA ZONE NH : La zone NH comprend les secteurs de bâtis isolés en milieu rural, agricole et naturel. Elles peuvent admettre, sauf exceptions, des évolutions des constructions existantes sous conditions. Le changement de destination des constructions dans ces zones n'est pas systématiquement admis, de même que les évolutions des constructions existantes. Ils peuvent être refusés dès lors qu'ils compromettent ou font peser des contraintes plus fortes sur l'exploitation agricole. Dans tous les secteurs, l'exploitation des terres agricoles peut s'y poursuivre : cultures, pâtures, épandages, ... dans le respect des règles sanitaires en vigueur. Elle comprend une zone NHc dans laquelle la construction est autorisée.

→ LA ZONE NL : La zone NL est une zone naturelle à vocation touristique, sportive et/ou de loisirs. Elle permet d'accueillir les installations et équipements liés et nécessaires aux activités autorisées dans la zone. Elle comprend une zone NLf spécifique au développement d'un projet de valorisation du Fort.

→ LA ZONE N : La zone N est une zone de protection, motivée par la qualité des sites, espaces ou milieux naturels et les paysages, ainsi que la protection du risque d'inondation. Toute urbanisation en est exclue. L'activité agricole peut s'y poursuivre. Les constructions, installations et/ou équipements techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent y être admis sous réserve de ne pas porter atteinte à la préservation de ces espaces ou milieu. Elle comprend une zone Nr de protection stricte des espaces remarquables et une zone Np spécifique au port du Becquet.

Le zonage comprend un certain nombre d'indices :

- "i" : secteur soumis au risque inondation
- "P" : secteur soumis au risque de chute de pierres
- "s" : secteur soumis au risque submersion marine
- "n" : secteur soumis au risque remontée de nappe phréatique
- "b" : secteur du bourg concerné par l'OAP « Centre-bourg »

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.

ARTICLE 5 : ELEMENTS REPERES AU TITRE DE L'ARTICLE L 123-1-5.7 DU CODE DE L'URBANISME

5.1 : Le bâti : protection du bâti repéré au titre de l'article L 123-1-5.7e du code de l'urbanisme figurant aux plans de zonage.

Seuls sont autorisés les extensions, rénovations et aménagements dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux, ou encore la mise en valeur de l'ensemble du terrain d'assiette. Leur extension, leur rénovation et leur aménagement doivent respecter les dispositions suivantes :

Tous les travaux réalisés doivent être conçus dans le respect des caractéristiques du patrimoine à préserver.

- Matériaux, jointements, enduits, et peintures :
- Le ravalement doit conduire à améliorer l'aspect extérieur des édifices ainsi que leur état sanitaire. À ce titre, doivent être employés des matériaux et des couleurs, des techniques, etc, valorisant à nouveau le caractère architectural des constructions. La composition initiale de la façade et l'aspect des ouvertures doivent être respectés. Les ouvrages en pierre de taille ou/et en brique, prévus pour être apparents, doivent être restaurés.
- La nature et la couleur des enduits, des matériaux de revêtement de façade et des peintures doivent être restaurées ou restituées. Les murs pignons doivent être traités avec le même soin que les façades de la construction, ainsi que les murs de clôture.
- Les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses pierres... ainsi que les incrustations ponctuelles de pierres apparentes dans les murs enduits ne correspondant à aucune identité passée du bâtiment.
- Décors et modénatures :
- Tout élément structurel ornemental ou non d' ou de qualité du bâtiment (bandeaux, sculptures, corniches, modillons, entablements, culots, pilastres, chaînes d'angle, appuis et linteaux, bossages, céramiques, lambrequins, niches, épigraphes, décors sculptés, mosaïques, etc.) doit être maintenu, restauré ou restitué. Les éléments nouveaux de modénature devront se conformer à la logique de conservation et/ou de restitution des dispositions originales, si elles sont connues.

5.2) Les ensembles végétaux d'intérêt paysager :

Les ensembles d'intérêt paysager, identifiés au titre de l'article L 123-1-5-7° du Code de l'urbanisme et figurant sur les plans de zonage, doivent être préservés.

- Toutes occupations et utilisations du sol, travaux, ainsi que les coupes, abattages, défrichements concernant les bois, arbres ou haies repérés au titre de l'article L123-1-5- 7° du code de l'urbanisme ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble des bois, arbres ou haies concernés.
- Ces occupations et utilisations du sol citées précédemment doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.
- Chaque arbre, bois ou haie abattu doit être remplacé par des plantations recommandées après consultation du service espace vert de la commune. et dans un rapport 1 pour 1 pour chaque unité foncière considérée.
- La replantation fera l'objet d'une consultation des services communaux pour déterminer le lieu le plus approprié à cette replantation.

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.

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation (art 6 et 7 obligatoires) d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, pour la réalisation :

- D'ouvrages techniques (*château d'eau, station d'épuration, transformateur, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, éco-stations...*) Nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- Et de certains ouvrages de caractère exceptionnel tel que les églises, les équipements techniques (éoliennes..) Dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différentes zones du présent règlement. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

ARTICLE 2 - REHABILITATION DES CONSTRUCTIONS VETUSTES

Sous réserve que le principe de réhabilitation soit autorisé dans la zone, une construction est considérée comme vétuste si son état de dégradation demeure insuffisant pour qu'elle soit considérée comme une ruine. Notamment, l'essentiel des murs porteurs devra avoir été conservé dans une proportion équivalente à 3 murs sur 4, d'une hauteur minimale significative, soit 2,50 m et leur état de solidité devra être suffisant pour ne pas s'écrouler en cours de travaux à peine de déchéance.

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 de plancher de l'immeuble reconstruit ne pourra excéder la surface de plancher 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.

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

Pour tout bâtiment recensé au titre du patrimoine local (*art. L.123-1 alinéa 7 du code de l'urbanisme*), 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 :
 - 25 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 20 cm au-dessus des plus hautes eaux et qu'elle ne comporte pas de sous-sol ;
 - les bâtiments et installations agricoles sous réserve qu'ils soient directement liés et indispensables aux activités agricoles existantes et qu'ils n'entraînent aucun remblai. La construction sur pilotis est autorisée

- les murs et clôtures susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des crues.

ARTICLE 8 - SECTEURS SOUMIS AU RISQUE EBOULEMENT

Toute occupation ou utilisation du sol susceptible d'aggraver le risque doit être strictement limitée pour éviter l'exposition des personnes et des biens.

A cette fin sont interdits :

- - 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 :
 - 25 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 ;

ARTICLE 9 - SECTEURS SOUMIS AU RISQUE "GONFLEMENT-RETRAIT DE SOLS ARGILEUX"

Les constructions doivent prendre en considération les dispositions figurant dans l'annexe au règlement portant sur ce phénomène.

ARTICLE 10 - SECTEURS SOUMIS AU RISQUE SUBMERSION MARINE

La commune est concernée par deux types de secteurs soumis au risque de submersion marine :

1. Les secteurs d'une profondeur de 100m en retrait d'une digue ou d'un cordon dunaire. Le risque établi dans ce cas est celui de la rupture de digue et de l'inondation immédiate associée.
2. Les secteurs soumis à un risque d'inondation par submersion marine et présentant une hauteur d'eau pouvant aller jusqu'à plus d'un mètre. Cf carte de l'atlas régional des zones sous le niveau marin, état de la connaissance au 19.01.2011.

L'objectif des restrictions est d'assurer la sécurité des personnes et des biens et de ne pas aggraver les risques connus.

A cette fin sont interdits :

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

L'édification de clôtures susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des crues pourra faire l'objet de prescriptions spéciales concernant la nature, la hauteur ou l'aspect extérieur de la clôture.

Il appartient à tout porteur de projet situé dans l'emprise des zones d'aléas cartographiées au présent PLU, de faire procéder préalablement au lever topographique du terrain d'assiette de l'opération envisagée afin de s'assurer de la compatibilité du projet avec les mesures ci-après.

La cote de référence à prendre en considération au titre de l'aléa de submersion marine est 4,20m NGF IGN69.

La commune présente différents niveaux d'aléas, faible, moyen et fort. L'aléa fort est défini par une hauteur d'eau supérieure à 1 m dans les habitations et par la situation de proximité (distance inférieure à 100 m) d'une digue de protection contre la mer (digue de premier rang). L'aléas fort s'applique sur l'ensemble du secteur submersible puisque le risque "digue de premier plan" recouvre l'ensemble des secteurs soumis à des risques de submersion d'une hauteur d'eau faible pour les uns et allant jusqu'à plus d'un mètre pour les secteurs les plus exposés.

10.1 : PRINCIPES GÉNÉRAUX SUR LA CONSTRUCTIBILITÉ, APPLICABLES DANS TOUS LES CAS

- Sauf exception (bâtiment agricole, activité nécessitant la proximité de la mer,...) et quelque soit l'aléa, inconstructibilité stricte des secteurs situés hors des parties actuellement urbanisées de la commune ;
- A l'intérieur des parties actuellement urbanisées de la commune, principe général d'interdiction de construction nouvelle en aléa fort, sauf exceptions (voir ci-dessous), qui comporteront obligatoirement une zone refuge au dessus de la cote de référence (4,20m NGF)
- Mesures systématiques de réduction de la vulnérabilité, quel que soit le niveau d'aléa (faible à fort).
- Mesures complémentaires imposées sous la responsabilité du maître d'ouvrage :
 - les réseaux techniques (électricité, téléphone et gaz) particulièrement vulnérables aux effets de l'eau, devront être de conception de type parapluie et être équipés d'un dispositif de mise hors service automatique
 - les éventuels produits polluants devront être stockés hors d'eau ou dans un cuvelage étanche
 - les matériaux utilisés sous la cote 4.20m NGF devront être insensibles à l'eau (recommandation)

10.2 : TERRAINS SITUÉS DANS UNE BANDE DE 100 M À L'ARRIÈRE DES DIGUES DE PREMIER RANG

Soit en aléa fort, pour les terrains situés sous la cote de référence de 4.20m NGF IGN69, qu'ils soient à l'intérieur ou en dehors des limites spatiales actuelles de l'urbanisation.

SONT INTERDITS :

- La construction de tous types de bâtiments, campings, parc résidentiel de loisirs, caravaning, le changement de destination de bâtiments existants en logements nouveaux et la création d'établissement recevant du public.

SONT AUTORISÉS,

sous réserve que la construction comporte une zone refuge située au dessus de la cote de référence (4,20 m NGF) ou que le projet le prévoit :

- Les travaux sur constructions existantes qui ont pour effet de réduire la vulnérabilité de la population exposée (rehaussement du premier niveau utilisé, construction d'un étage refuge, escaliers,...)
- Les travaux d'entretien et de gestion courants des biens et activités

SOUS RÉSERVE D'UN EXAMEN APPROFONDI

- Les constructions nécessaires aux services et équipements publics
- Les cas non mentionnés précédemment

10.3 : EN ZONE D'ALÉA FORT, TERRAINS SITUÉS SOUS LA COTE 3.20 M NGF**SONT INTERDITS :**

- La construction et la création d'Établissements Recevant du Public (ERP), à l'exception de ceux classés M, N,W, T et U de 5^{ème} catégorie sans hébergement
- La construction de nouveaux bâtiments d'habitation, l'extension de bâtiments d'habitat existants sans amélioration de leur vulnérabilité, ou le changement de destination de bâtiments existants en logements nouveaux
- L'aménagement ou l'extension de nouveaux terrains d'hôtellerie de plein-air (camping, caravaning, Parc Résidentiel de Loisirs,...), l'augmentation de la capacité d'accueil des terrains d'hôtellerie de plein -air existants et la création ou l'extension de stationnements permanents de caravanes.

SONT AUTORISÉS, SOUS RÉSERVE DE COMPORTER UNE ZONE REFUGE SITUÉE AU DESSUS DE LA COTE DE RÉFÉRENCE

- L'extension des constructions existantes limitées à 30 m² de surface de plancher (y compris les vérandas) et qui n'a pas pour effet la création de logements nouveaux ou activités nouvelles
- Les travaux qui ont pour effet de réduire la vulnérabilité de la population exposée (rehaussement du premier niveau utilisé, construction d'un étage refuge, escaliers,...)
- Les bâtiments d'activités, y compris les bureaux, nécessitant la proximité immédiate de la mer (pour l'ostréiculture, entre autres) sauf les logements de fonction associés
- Les bâtiments d'exploitation agricole, y compris les bureaux, sauf les logements de fonction associés
- Les bâtiments d'activités, compris les bureaux sans hébergement

SONT AUTORISÉS

- Les travaux d'entretien et de gestion courante des biens et activités
- Les garages d'une surface maximale de 30 m², les abris de jardin ou assimilés, les piscines couvertes ou non, les terrasses et les clôtures

SOUS RÉSERVE D'UN EXAMEN APPROFONDI

- Les constructions nécessaires aux services et équipements publics
- La reconstruction après sinistre autre que l'inondation des bâtiments existants, sous réserve de mesures réduisant la vulnérabilité et le risque pour les biens et les personnes
- Les Établissements Recevant du Public (ERP) classés M, N,W, T et U de 5^{ème} catégorie sans hébergement
- Les cas non mentionnés précédemment

ARTICLE 11 - SECTEURS SOUMIS AU RISQUE REMONTEE DE NAPPE PHRÉATIQUE EN PERIODE DE TRES HAUTES EAUX

La commune est concernée par différents niveaux de risque : cf carte jointe en annexe :

- Risque établi et constaté
- Risque modélisé d'inondation par remontée de la nappe au dessus du sol NGF
- Risque modélisé d'inondation par remontée de la nappe de 0 à 1 m en dessous du sol NGF
- Risque modélisé d'inondation par remontée de la nappe de 1m à 2.50 m en dessous du sol NGF
- Risque modélisé d'inondation par remontée de la nappe de 2.50 à 5 m en dessous du sol NGF

Selon la hauteur de la remontée de la nappe celle-ci peut affecter les réseaux, les constructions, les sous-sols, les infrastructures profondes.

Il appartient à tout porteur de projet situé dans l'emprise des zones d'aléas cartographiées au présent PLU, de faire procéder préalablement au lever topographique du terrain d'assiette de l'opération envisagée afin de s'assurer de la compatibilité du projet avec les mesures ci-après et de vérifier sur la carte jointe en annexe, le degré de risque auquel il est exposé.

Afin de se prémunir contre de risque sont prescrits :

- En secteur soumis à un risque modélisé et à un risque de remontée de 0 à 1m :
 - Toute nouvelle construction présentera un niveau de plancher inférieur implantée à plus de 20cm au dessus du niveau NGF.
- En secteur soumis à un risque de remontée de 1m à 2.50m :
 - Toute nouvelle construction présentera un niveau de plancher inférieur ne pouvant être implantée à moins de 0.75m au dessous du niveau NGF.
- En secteur soumis à un risque de remontée de 2.50m à 5m :
 - Toute nouvelle construction présentera un niveau de plancher inférieur ne pouvant être implantée à moins de 2m au dessous du niveau NGF.

Afin de se prémunir contre de risque sont interdits :

- En secteur soumis à un risque allant de 0 à 1m :
 - La construction de sous-sols
 - L'assainissement autonome sauf avis favorable du SPANC
 - L'infiltration des eaux pluviales dans le sol.
- En secteur soumis à un risque allant de 1m à 2.50m :
 - La construction de sous-sols
 - L'assainissement autonome sauf avis favorable du SPANC

ARTICLE 12 - PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ÉNERGIES RENOUVELABLES DANS LA CONSTRUCTION

Les constructions se conformeront aux dispositions réglementaires nationales en matière de réglementation thermique.

Une étude de faisabilité des approvisionnements en énergie est exigée pour toute opération de construction supérieure à 1000m² de surface de plancher (article R 111-22)

ARTICLE 13 - ZONES HUMIDES

Les zones humides sont représentées sur le règlement graphique (zonage) par une trame spécifique renvoyant aux dispositions réglementaires littérales afférentes, déclinées ci-après, en application de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, de l'article L. 212-3 du code de l'environnement ainsi que du S.D.A.G. E.

Sont interdits les constructions, les remblais et déblais, les drainages ou autres ayant pour conséquence la suppression ou la dégradation de la zone humide ou du cours d'eau. Sont permis les travaux relatifs à la sécurité des personnes, les actions d'entretien et de réhabilitation. Pour tout projet touchant à une zone humide, la loi du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques est applicable, même si la zone humide concernée n'est pas inventoriée selon les critères de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié par celui du 1^{er} octobre 2009).

ARTICLE 14 - SISMICITÉ

La commune de Digosville est classée dans sa totalité en zone de sismicité II (décret n° 2010-1254 du 22.10.2010 relatif à la prévention du risque sismique).

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

CARACTERISTIQUES GENERALES

D'une manière générale, la zone UA correspond aux faubourgs caractéristiques. Elle est caractérisée par une certaine densité urbaine.

Elle a vocation à demeurer une zone urbaine diversifiée. Elle peut accueillir les habitations et leurs dépendances, les commerces, l'artisanat, les bureaux et les services compatibles avec l'habitat, s'ils peuvent être admis immédiatement compte-tenu des capacités des équipements existants.

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

Certains secteurs de la zone UA peuvent être soumis au risque :

- *Inondation*
- *Submersion marine*
- *Remontée de nappe phréatique.*

Ils ont donc soumis à des restrictions ou interdictions mentionnées dans les dispositions générales du présent règlement.

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 ;
- La construction d'abris ou de boxes pour cheval ou âne.
- Les exhaussements et affouillements autres que ceux mentionnés à l'article UA 2 ;

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

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

- Les entrepôts liés à la vente sur place ;
- Les aires et constructions à usage de stationnement ouvertes au public ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration ;
- Les exhaussements et affouillements indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;
- Les constructions, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels seuls les articles 6 et 7 s'appliquent ;
- Les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère ;
- 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 pétitionnaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

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

3.2. - Desserte en voirie :

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

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

ARTICLE 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 sauf si un dispositif de collecte et de stockage adapté, ne compromettant pas la sécurité et la salubrité publique, est installé en vue d'un usage privatif.

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

4.3. - Autres réseaux :

- 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.

- L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes devra être privilégié.

ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- *Article non réglementé*

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

6.1 - Voies et emprises ouvertes à la circulation automobile : A défaut d'alignement ou de marges de reculement portés sur le plan, les constructions devront s'implanter à l'alignement des voies.

Les garages, s'ils ne sont pas situés sur l'alignement, devront être implantés en retrait minimum de 5 m à compter de l'alignement de la voie.

6.2 - Règles alternatives aux dispositions ci-dessus, dans les cas suivants :

- Les constructions annexes (*hors garages*), s'implanteront à l'alignement ou en retrait d'au moins 1m

- 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.

- Le présent article ne s'applique pas pour l'implantation des constructions en coeur d'îlot, en recul par rapport à l'alignement, 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.

- Les extensions des constructions existantes ne respectant pas ces présentes règles d'implantation pourront être autorisées dans la continuité des constructions existantes.
- Les constructions, de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 m à compter de l'alignement des voies ou emprises publiques.

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

7.1. Implantations nouvelles :

7.1.1. La construction de bâtiments doit s'implanter sur une limite séparative latérale au moins.

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 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 existantes, sans restreindre la distance existante par rapport à la limite séparative de propriété si l'extension ne s'implante pas en limite.

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

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

- *Article non réglementé.*

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

- *Article non réglementé.*

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Hauteur maximale : La hauteur maximale du volume principal des constructions ne devra pas excéder 7 m au sommet de la façade et 12 m au sommet du volume enveloppe défini ci-après.

La construction principale devra s'inscrire à l'intérieur d'un volume défini par un plan à 45° à partir du sommet de la façade, à l'exception des murs pignons, saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons.

Lorsque la construction s'implantera dans un «espace interstitiel» (*terrain nu situé entre deux parcelles bâties*) ou constituera l'extension ou la surélévation d'un bâtiment existant, une hauteur égale à celle du bâtiment existant ou d'un des immeubles riverains pourra être autorisée ou imposée, dans la limite de plus ou moins 0,50 m.

10.2 - Volumes secondaires et annexes : La hauteur des façades des volumes secondaires devra être inférieure d'au moins 1 m par rapport à la hauteur des volumes principaux.

La hauteur des annexes n'excédera pas 6,50 m au point le plus haut de la construction.

10.3 - Cas particuliers : Constructions dans la pente : Suivant la pente naturelle du terrain, un immeuble pourra présenter deux hauteurs différentes à l'égout. Le dépassement de hauteur est autorisé, dans l'emprise de la construction, pour la façade qui s'implante au point le plus bas du terrain naturel avant travaux, dans la limite d'une hauteur équivalente à un étage droit.

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.»

- Toiture : L'emploi du bac-acier pour la toiture du volume principal des constructions à usage d'habitation est interdit.

Les types de toiture seront autorisés si le projet concourt à la qualité environnementale (gestion des eaux pluviales, énergie renouvelable) tout en respectant l'article R 111.21 du code de l'urbanisme.

Antennes, pylônes, dispositifs pour les énergies renouvelables : ces installations doivent être intégrées au projet de façon à réduire leur impact visuel et dans le souci d'une parfaite intégration paysagère.

- Clôtures : Les clôtures en façade sur rue ou dans les marges de recul, seront exclusivement constituées par :

- soit une haie vive convenablement entretenue dont la hauteur n'excède pas 1,50 m + composée d'essences locales à l'exclusion de haies mono-spécifiques ;
- soit un mur bahut ou un mur en moellons apparents dont la hauteur n'excède pas 1,00 m avec possibilité d'une rambarde ajourée ou d'une grille, le tout n'excédant pas 1,50 m ;

- Les clôtures entre fonds voisins seront constituées de préférence par des haies vives d'essences locales, éventuellement doublées par du grillage, le tout n'excédant pas une hauteur de 2 m, hors essences traditionnelles de haut jet. Si les clôtures sont constituées de murs maçonnés, ils seront nécessairement enduits sauf murs de moellons traditionnels.

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT

- 12.1 - Généralités :

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

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

- 12.2 - Il est exigé au minimum :
- 12.2.1 - Habitat collectif et individuel : Deux places de stationnement par logement.

12.2.2 - Constructions à usage commercial : *non réglementé*.

- 12.2.3 - Constructions à usage de bureau ou service (y compris les bâtiments publics) et les 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.

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 - 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)

- *Cet article n'est pas réglementé.*

CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

CARACTERISTIQUES GENERALES

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

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

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

Certains secteurs de la zone UB peuvent être soumis au risque :

- *Inondation*
- *Submersion marine*
- *Remontée de nappe phréatique*
- *Eboulement.*

Ils ont donc soumis à des restrictions ou interdictions mentionnées dans les dispositions générales du présent règlement.

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

ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

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

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

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

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

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

- Les entrepôts liés à la vente sur place ;
- Les aires et constructions à usage de stationnement ouvertes au public ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration ;
- Les exhaussements et affouillements indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;
- Les constructions, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels seuls les articles 6 et 7 s'appliquent ;
- Les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère ;
- 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 pétitionnaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

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

3.2. - Desserte en voirie :

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

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

ARTICLE 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 dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur. Si le réseau public existe, le raccordement est obligatoire.

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

4.2.2. - Eaux pluviales

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

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

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

4.3. - Autres réseaux :

- 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.

- L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes devra être privilégié.

ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- *Article non réglementé.*

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

6.1 - Voies et emprises ouvertes à la circulation automobile : A défaut d'alignement ou de marges de reculement portés sur le plan, les constructions nouvelles s'implanteront dans le respect de l'implantation dominante des constructions 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 - Règles alternatives aux dispositions ci-dessus, 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.

- Le présent article ne s'applique pas pour l'implantation des constructions en cœur d'îlot, en recul par rapport à l'alignement, dès lors que l'espace non bâti en front de rue se limite à l'accès du cœur de cet îlot ou des parcelles arrières.

- Les extensions des constructions existantes ne respectant pas ces présentes règles d'implantation pourront être autorisées dans la continuité des constructions existantes dès lors qu'elles n'ont pas pour effet de réduire la distance existante par rapport aux voies et emprises ouvertes à la circulation automobile.

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

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

- 7.1. Implantations nouvelles : Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 3,00 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 existantes, sans restreindre la distance existante par rapport à la limite séparative de propriété si l'extension ne s'implante pas en limite.

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

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

A moins que les bâtiments ne soient jointifs, la distance entre les façades de tous bâtiments ne devra jamais être inférieure à 3 m.

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

- *Article non réglementé.*

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Hauteur maximale : La hauteur maximale (*telle que définie précédemment*) du volume principal des constructions ne devra pas excéder 6,50 m au sommet de la façade et 12 m au sommet du volume enveloppe défini ci-après.

La construction principale devra s'inscrire à l'intérieur d'un volume défini par un plan à 45° à partir du sommet de la façade, à l'exception des murs pignons, saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons.

Lorsque la construction s'implantera dans un «espace interstitiel» (*terrain nu situé entre deux parcelles bâties*) ou constituera l'extension ou la surélévation d'un bâtiment existant, une hauteur égale à celle du bâtiment existant ou d'un des immeubles riverains pourra être autorisée ou imposée, dans la limite de plus ou moins 0,50 m.

10.2 - Volumes secondaires et annexes : La hauteur des façades des volumes secondaires devra être inférieure d'au moins 1 m par rapport à la hauteur des volumes principaux.

La hauteur des annexes n'excédera pas 6,50 m au point le plus haut de la construction.

10.3 - Cas particuliers : Constructions dans la pente : Suivant la pente naturelle du terrain, un immeuble pourra présenter deux hauteurs différentes à l'égout. Le dépassement de hauteur est autorisé, dans l'emprise de la construction, pour la façade qui s'implante au point le plus bas du terrain naturel avant travaux, dans la limite d'une hauteur équivalente à un étage droit.

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.»

- Toiture : L'emploi du bac-acier pour la toiture du volume principal des constructions à usage d'habitation est interdit.

Les types de toiture seront autorisés si le projet concourt à la qualité environnementale (gestion des eaux pluviales, énergie renouvelable) tout en respectant l'article R 111.21 du code de l'urbanisme.

Antennes, pylônes, dispositifs pour les énergies renouvelables : ces installations doivent être intégrées au projet de façon à réduire leur impact visuel et dans le souci d'une parfaite intégration paysagère.

- Clôtures : Les clôtures en façade sur rue ou dans les marges de recul, seront exclusivement constituées par :
 - soit une haie vive convenablement entretenue dont la hauteur n'excède pas 1,50 m et composée d'essences locales à l'exclusion de haies mono-spécifiques ;
 - soit un mur bahut ou un mur en moellons apparents dont la hauteur n'excède pas 1,00 m avec possibilité d'une rambarde ajourée ou d'une grille, le tout n'excédant pas 1,50 m ;
- Les clôtures entre fonds voisins seront constituées de préférence par des haies vives d'essences locales, éventuellement doublées par du grillage, le tout n'excédant pas une hauteur de 2 m, hors essences traditionnelles de haut jet. Si les clôtures sont constituées de murs maçonnés, ils seront nécessairement enduits sauf murs de moellons traditionnels.

En limite avec les terres agricoles, les clôtures seront constituées de telle sorte qu'elles puissent résister aux passages d'animaux.

ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT

- 12.1 - Généralités :

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

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

- 12.2 - Il est exigé au minimum :
- 12.2.1 - Habitat collectif et individuel : Deux places de stationnement par logement.

12.2.2 - Constructions à usage commercial : *non réglementé*.

- 12.2.4 - Constructions à usage de bureau ou service (y compris les bâtiments publics) et les constructions 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.

- 12.2.5 - Etablissements hospitaliers ou médicalisés : 1 place de stationnement pour 2 lits créés ;

- 12.2.6 - Etablissements gériatriques : 1 place pour 4 chambres ou 4 logements créés ;

- 12.2.7 - 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.
- 12.2.8 - 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 surface de plancher exclusivement créée ;
- 12.2.9 - Equipements sociaux, culturels, culturels, sportifs, spectacle et de loisirs, etc. :
 - 1 place par unité de 20 personnes accueillies ;

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 sauf impossibilité technique dûment justifiée.

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. Ils représenteront 20 % au moins de la surface du terrain d'assiette de la construction

- Lors de la réalisation de lotissements ou permis valant division, 10 % de la surface des opérations devront être traités en espaces communs paysagers de qualité. Ces espaces pourront comprendre des aires de jeux, de détente et de repos, et pourront être conçus de manière à favoriser la convivialité entre co-lotis.

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

- *Article non réglementé.*

CHAPITRE 3 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE

CARACTERISTIQUES GENERALES

La zone UE est une zone destinée à recevoir des constructions, installations ou équipements de service public ou d'intérêt collectif.

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

Certains secteurs de la zone UE peuvent être soumis au risque :

- *Inondation*
- *Remontée de nappe phréatique*

Ils ont donc soumis à des restrictions ou interdictions mentionnées dans les dispositions générales du présent règlement.

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

ARTICLE UE 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 :

- Sont interdits la construction d'abris ou de boxes pour cheval ou âne et tous modes d'occupation ou d'utilisation du sol autres que ceux énumérés à l'article 2 .

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

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

- Les constructions, installations ou équipements de service public ou d'intérêt collectif ;
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
- Les aires et constructions à usage de stationnement ouvertes au public ;
- Les constructions à usage d'habitation destinées à la direction, la surveillance et le gardiennage des établissements implantés dans la zone et d'être intégrées au projet d'équipement ;
- L'aménagement, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes, ainsi que leurs annexes ;
- Les exhaussements et affouillements indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;
- Les constructions, installations et/ou équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels les règles des articles 5 et 8 à 14 du présent règlement peuvent ne pas s'appliquer ;

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès :

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

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

3.2 - Desserte en voirie :

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

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

ARTICLE UE 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 sauf si un dispositif de collecte et de stockage adapté, ne compromettant pas la sécurité et la salubrité publique, est installé en vue d'un usage privatif.

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

4.3 - Autres réseaux :

- 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.

- L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes devra être privilégié.

ARTICLE UE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé.

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

6.1 - Voies et emprises ouvertes à la circulation automobile : A défaut d'alignement ou de marges de reculement portés sur le plan, les constructions s'implanteront à l'alignement des voies ou 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 UE 7 s'appliquent.

6.3 - Les extensions des constructions existantes ne respectant pas ces présentes règles d'implantation pourront être autorisées dans la continuité des constructions existantes dès lors qu'elles n'ont pas pour effet de réduire la distance existante par rapport aux voies et emprises ouvertes à la circulation automobile.

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

7.1. Par rapport aux limites séparatives : Lorsque la construction de bâtiments ne s'implante pas en limite séparative, elle s'en écarte d'une distance au moins égale à 5 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 constructions existantes.

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

Article non réglementé.

ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est limitée à 70% de la superficie de la parcelle.

ARTICLE UE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé.

ARTICLE UE 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.»

Les types de toiture seront autorisés si le projet concourt à la qualité environnementale (gestion des eaux pluviales, énergie renouvelable) tout en respectant l'article R 111.21 du code de l'urbanisme.

Antennes, pylônes, dispositifs pour les énergies renouvelables : ces installations doivent être intégrées au projet de façon à réduire leur impact visuel et dans le souci d'une parfaite intégration paysagère.

- 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. 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.

ARTICLE UE 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de circulation générale, 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 UE 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 10 % 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 UE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

Article non réglementé.

CHAPITRE 4 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UZ

CARACTERISTIQUES GENERALES

La zone UZ est une zone d'activités qui regroupe notamment les établissements artisanaux, commerciaux, ... ainsi que toute installation privée ou publique incompatible avec l'habitat urbain, 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 éventuelles orientations d'aménagement, ainsi qu'aux présentes dispositions réglementaires afférentes, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable.

Certains secteurs de la zone UE peuvent être soumis au risque :

- *Inondation*
- *Remontée de nappe phréatique*

Ils ont donc soumis à des restrictions ou interdictions mentionnées dans les dispositions générales du présent règlement.

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

ARTICLE UZ 1 : OCCUPATION ET UTILISATION 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 déclaration préalable.

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

Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article UZ 2 ;

Le stationnement des caravanes et l'implantation d'habitations légères de loisirs non destinées à la vente ;

Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;

L'ouverture et l'exploitation de carrières ;

Les constructions à usage agricole ou industriel ;

La construction d'abris ou de boxes pour cheval ou âne.

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

Les constructions à usage :

- d'artisanat et de commerce ;
- de bureaux et de services ;
- d'entrepôts ;
- les bâtiments techniques nécessaires à la gestion des activités.

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 classées pour la protection de l'environnement.

Les installations et travaux divers, liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone.

Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels seuls les articles 6 et 7 s'appliquent ;

Les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas.

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

Les clôtures dès lors qu'elles font l'objet d'une déclaration préalable en mairie ;

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UZ 3 - ACCES ET VOIRIE

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

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

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

Dans le cadre d'opération d'ensemble, de permis groupé valant division ou de lotissement, les aménagements devront être conçus de façon à garantir la circulation des piétons et des cycles en toute sécurité.

Afin de privilégier l'infiltration des eaux de pluies, des solutions alternatives aux revêtements imperméables pour tout ou partie des voiries et des aires de stationnement, devront être privilégiées chaque fois que possible.

ARTICLE UZ 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

4.2. - Assainissement :

4.2.1. - Eaux usées : Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée à un dispositif d'assainissement conforme aux règles sanitaires en vigueur.

En présence de réseau d'assainissement collectif, le raccordement est obligatoire sauf impossibilité technique dûment justifiée. Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

4.2.2. - Eaux pluviales : Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol ou par récupération. Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée de procéder par infiltration,

le rejet des eaux pluviales se fera vers la canalisation publique de collecte, à condition de limiter ou réduire les ruissellements et nuisances par rapport à la situation existante à la date de dépôt du projet. La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigé du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

Les mesures de rétention devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration ...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à limiter l'impact depuis les espaces publics.

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

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

ARTICLE UZ 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé.

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

6.1 - Les constructions doivent respecter les alignements ou les marges de reculement éventuellement indiqués sur les documents graphiques.

6.2 - A défaut d'indications portées sur les documents graphiques ou d'alignement de droit ou de fait, les constructions seront implantées :

à l'alignement ou en retrait de 1 m au moins de l'alignement des autres voies ;

6.3 - Cependant peuvent être implantés, dans les marges de reculement définies ci-dessus, des bâtiments techniques de faible emprise, inférieure ou égale à 20 m², tels que poste transformateur, local d'accueil, ...

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

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

7.1 - Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative sous réserve de la réalisation de murs coupe-feu appropriés en cas de mitoyenneté avec un bâtiment, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 3 m.

7.2 - 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.

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

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

Article non réglementé.

ARTICLE UZ 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 70 % de la superficie du terrain.

ARTICLE UZ 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Hauteur maximale : La hauteur maximale des bâtiments ne doit pas excéder 15 m au sommet de la façade ou à l'acrotère.

ARTICLE UZ 11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1 - Généralités : L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes devra être privilégié.

L'implantation des constructions devra privilégier l'adaptation au terrain et le respect de la topographie de manière générale (implantation parallèle aux courbes de niveau et non perpendiculaire) ainsi que favoriser l'ensoleillement et l'éclairage naturel.

11.2 - 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. Elles pourront être réalisées de préférence en bardage bois.
- Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents, tels que briques creuses, parpaings ou carreaux de plâtre doivent être, dans la mesure du possible, recouverts d'un enduit de ton neutre.
- Les bardages verticaux en matériaux identiques à ceux de la couverture peuvent être autorisés.
- Les teintes des bâtiments doivent favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le paysage (peinture mat).

11.3 - 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. La hauteur totale des clôtures ne devra pas excéder 2,00 m.

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.

11.4 - Antennes et pylônes

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

ARTICLE UZ 12 : STATIONNEMENT

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

Pour tout type de construction : Une place de stationnement par 80 m² de surface de plancher, réalisée sur le terrain assiette du projet de 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.

ARTICLE UZ 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 20 % 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.

Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter. Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères, repérées par une trame spécifique au document graphique, au titre du 7° de l'article L.123-1.5 du code de l'urbanisme, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble de la haie concernée. Ces occupations et utilisations du sol citées précédemment doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Article non réglementé.

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 éventuelles 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 (ex : 1 AU_b = UB ; ...), sauf règles particulières prévues par les orientations d'aménagement spécifiques, le zonage ou le présent règlement.

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

Certains secteurs de la zone AU peuvent être soumis au risque :

- *Inondation*
- *Submersion marine*
- *Remontée de nappe phréatique*
- *Eboulement.*

Ils ont donc soumis à des restrictions ou interdictions mentionnées dans les dispositions générales du présent règlement.

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

ARTICLE 1AU 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 1AU 2 suivant.
- La construction d'abris ou de boxes pour cheval ou âne.

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

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

- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, ...) pour lesquels les règles des articles 5 et 8 à 14 du présent règlement ne s'appliquent pas.
- Toute opération d'aménagement compatible avec la vocation de la zone sous réserve cumulativement :
 - ↳ de respecter un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone suivant le présent règlement ainsi que les orientations d'aménagements spécifiques éventuelles ;
 - ↳ que l'urbanisation de la zone se conçoive en une seule opération (*la réalisation pouvant être admise en plusieurs tranches*) sauf pour les zones dont la superficie est supérieure à un hectare. Dans ce cas, l'urbanisation peut se réaliser en plusieurs opérations successives. Chaque opération doit être 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 d'accès, de voiries et réseaux divers*) ;
 - ↳ que chaque opération soit implantée dans la continuité de l'urbanisation existante ;
- 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.

De plus, en secteur 1AUEb :

- Les constructions à usage d'habitation sont autorisées si elles sont liées à un programme d'intérêt général ou à un équipement d'intérêt collectif.

ARTICLES 1 AU 3 à 1 AU 14

Les règles applicables sont celles de la zone U correspondante.

CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2 AU

CARACTERISTIQUES GENERALES :

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

Elles sont momentanément inconstructibles. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

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

La poursuite de l'exploitation des terres pour l'agriculture est admise.

Certains secteurs de la zone AU peuvent être soumis au risque :

- *Inondation*
- *Submersion marine*
- *Remontée de nappe phréatique*
- *Eboulement.*

Ils ont donc soumis à des restrictions ou interdictions mentionnées dans les dispositions générales du présent règlement.

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 installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, ...).
- Les équipements d'infrastructure ayant vocation à desservir les futures constructions.

ARTICLES 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 en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Sont autorisées exclusivement, les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le changement de destination des constructions dans ces zones n'est pas systématiquement admis, de même que les évolutions des constructions existantes. Ils peuvent être refusés dès lors qu'ils compromettent ou font peser des contraintes plus fortes sur l'exploitation agricole.

Les constructions antérieures au XX^{ème} siècle sont, a priori, d'intérêt patrimonial et doivent, à ce titre, être préservées, restaurées et mises en valeur.

Rappel : Article L. 146-4- 1 du code de l'urbanisme : *L'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.*

(L. n°99-574 du 9 juillet 1999, art. 109) Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, les constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestières qui sont incompatibles avec la voisinage des zones habitées peuvent être autorisées, en dehors des espaces proches du rivage, avec l'accord du préfet après avis de la commission départementale des sites, perspectives et paysages. Cet accord est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.

(L. n° 2005-157 du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux) Les dispositions du premier alinéa ne font pas obstacle à la réalisation de travaux de mise aux normes des exploitations agricoles, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus.

Note :

Certains secteurs de la zone AU peuvent être soumis au risque :

- Inondation
- Submersion marine
- Remontée de nappe phréatique
- Eboulement.

Ils ont donc soumis à des restrictions ou interdictions mentionnées dans les dispositions générales du présent règlement.

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

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions de toute nature à l'exception de celles visées à l'article A2.
- Les lotissements de toute nature ;
- Les parcs d'attractions.
- Les installations et travaux divers, à l'exception des affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone (article A2, suivant) ;

Article A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises sous réserve d'être liées et nécessaires à l'activité agricole, de ne pas porter préjudice au développement de l'activité agricole, de ne pas porter atteinte aux paysages, à

l'environnement, et dans le respect des principes fixés par la loi "littoral", les occupations et utilisations du sol suivantes :

2.1 - Les constructions (*autres que les habitations*) et installations liées et nécessaires aux exploitations agricoles ou considérées comme le prolongement de l'activité d'exploitation agricole en tant qu'activités accessoires (Cf. n°2.4) implantées dans le respect des règles sanitaires en vigueur et dans la continuité de l'urbanisation existante ;

2.2 - Les constructions et leurs extensions, 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 de l'exploitation agricole et qu'elles sont implantées dans le voisinage proche du siège d'exploitation concerné.

2.3 - La réhabilitation et le changement de destination des constructions de caractère, en pierre ou en terre, représentatives du patrimoine bâti ancien, sous réserve de préserver le caractère architectural originel, dès lors que l'essentiel des murs porteurs existe dans une proportion équivalente à 3 sur 4, et que leur hauteur ne soit pas inférieure à 2,50 m.

2.4 - Activité touristique et de diversification : Les activités d'accueil touristique et de diversification dès lors qu'elles sont l'accessoire de l'activité agricole principale, telles que les aires naturelles de camping à la ferme, le caravanage à la ferme, les gîtes ruraux, les locaux de vente directe des produits issus de l'activité, les locaux nécessaires aux activités de transformation de produits issus de l'activité, ...

2.5 - Reconstruction : La reconstruction sur le même terrain, et pour une surface de plancher équivalente lorsqu'il n'y a pas de changement d'usage, de constructions détruites par un sinistre, sous réserve de ne pas dépasser les emprises et volumes initiaux, sauf lorsque les besoins de l'exploitant agricole le nécessite.

2.6 - Les installations classées nouvelles liées à l'activité agricole ;

2.7 - Modes particuliers d'occupation ou d'utilisation du sol :

- 2.7.1 - Les constructions, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels seuls les articles 6 et 7 s'appliquent ;
- 2.7.2 - Les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère et sous réserve de ne pas mettre en péril les activités agricoles ;
- 2.7.3 - Les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone ;
- 2.7.4 - 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 pétitionnaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs

des accès. Il peut notamment être subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

3.2 - Voirie : La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte des terrains par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées.

- Les caractéristiques des voies nouvelles doivent permettre la circulation et l'utilisation efficace par des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE A 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 en l'absence de desserte du terrain par un réseau public d'assainissement adapté au volume et à la nature des effluents rejetés.

En l'absence de réseau public d'assainissement collectif, l'assainissement autonome pourra être autorisé si les caractéristiques techniques et les conditions sanitaires admettent la réalisation d'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 sauf si un dispositif de collecte et de stockage adapté, ne compromettant pas la sécurité et la salubrité publique, est installé en vue d'un usage privatif.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (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.

L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes devra être privilégié.

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 nouvelles devront respecter l'alignement dominant des constructions avoisinantes afin de respecter une harmonie d'ensemble.

6.2. Par rapport aux voies départementales les constructions nouvelles devront s'implanter suivant les indications graphiques.

Par rapport aux autres voies, en l'absence d'indication graphique ou d'alignement dominant des constructions avoisinantes, les constructions nouvelles devront s'implanter en retrait minimum de 15 m par rapport à l'alignement des voies.

6.3. 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 constructions existantes, à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'elles n'aggravent pas les conditions de sécurité de la circulation.

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

ARTICLE 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 3 m.

7.2. Toutefois, l'implantation en limite séparative pourra être refusée si elle entraîne l'arasement d'une haie de qualité classée au titre du L 123.1.5.7.

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

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Article non réglementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. Bâtiments d'habitations :

10.1.1 - La hauteur du plancher du rez-de-chaussée ne pourra excéder 0,80 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 1,20 m pourra être admise.

10.1.2. - La hauteur maximale devra s'harmoniser avec les hauteurs à l'égout des habitations avoisinantes, à plus ou moins 0,50 m près. En tout état de cause, la hauteur maximale des constructions ne devra pas excéder 7 m.

10.2. Bâtiments techniques agricoles :

Les bâtiments ne devront pas excéder 15 m. 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.

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 anciennes voisines.

11.2.2. Ouvertures et ouvrages en saillie : Ils devront être intégrés à la construction, en harmonie avec celle-ci.

11.2.3. Matériaux apparents et couleurs : Les matériaux non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, ... doivent être recouverts d'enduits de couleur neutre ou en harmonie avec les constructions principales voisines.

Toitures : le matériau utilisé pourra avoir l'aspect de l'ardoise, ou bien tout autre matériau s'intégrant harmonieusement dans le site. L'emploi du bac-acier pour la toiture du volume principal des constructions à usage d'habitation est interdit.

La toiture des annexes devra être en matériaux identiques à ceux de la toiture du volume principal des habitations attenantes.

Les types de toiture seront autorisés si le projet concourt à la qualité environnementale (gestion des eaux pluviales, énergie renouvelable) tout en respectant l'article R 111.21 du code de l'urbanisme.

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. 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. Les matériaux non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, ... doivent être recouverts d'enduits de couleur neutre. Les bétons bruts de coffrage pourront être peints de couleur neutre.

11.3.1. Toiture : Les couvertures en métal brillant non enduit sont interdites. Les types de toiture seront autorisés si le projet concourt à la qualité environnementale (gestion des eaux pluviales, énergie renouvelable) tout en respectant l'article R 111.21 du code de l'urbanisme.

11.3.2. Façades et pignons

Les façades seront réalisées en bardage bois.

Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents, tels que briques creuses, parpaings ... doivent être, dans la mesure du possible, 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 - 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 donnant sur la voie devront être traitées en haies bocagères sauf pour les constructions implantées dans un environnement bâti (*hameau*) pouvant justifier un autre choix

11.4.2 - 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.

11.4.3. - 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 les données d'origine en matière d'architecture, de matériaux et de mise en oeuvre.

11.4.4. - 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.

11.4.5. - Antennes, pylônes, dispositifs pour les énergies renouvelables : ces installations doivent être intégrées au projet de façon à réduire leur impact visuel et dans le souci d'une parfaite intégration paysagère.

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 : Les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes. Les talus, bordant les voies, ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, doivent être préservés, y compris les plantations qui les composent.

La création ou l'extension de l'installation ou des bâtiments techniques agricoles, ainsi que les bâtiments à caractère industriel et les constructions légères, devront être masquées par des écrans de verdure.

Les projets devront prendre en compte les recommandations du projet d'aménagement et de développement durable, ainsi que les indications des documents graphiques en matière de plantation ou d'alignement à réaliser.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article non réglementé.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Nr

CARACTÈRE DE LA ZONE

Le secteur Nr correspond à la zone inconstructible strictement protégée au titre de sa qualité d'espaces remarquables.

Certains secteurs de la zone Nr peuvent être soumis au risque :

- *Inondation*
- *Submersion marine*
- *Remontée de nappe phréatique*
- *Eboulement.*

Ils ont donc soumis à des restrictions ou interdictions mentionnées dans les dispositions générales du présent règlement.

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

ARTICLE Nr 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes occupations et utilisations du sol nouvelles ou non prévues à l'article N 2 ;

ARTICLE Nr 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES À CONDITIONS

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Rappel 1 : article R 146-2 du Code de l'Urbanisme : « En application du 2^{ème} alinéa de l'article L 146-6, peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à cet article (liste), après enquête publique, dans les cas prévus par le décret n° 85-453 du 23 avril 1985, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

a) Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentées ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;

b) Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;

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

d) A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

1) les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, forestières, et pastorales ne créant pas plus de 50 m² de surface de plancher ;

2) dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;

3) les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L 341-1 et L 341-2 du code de l'Environnement ;

Les aménagements mentionnés aux a, b et d du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel. »

Les travaux de génie écologique en application de l'article L 146-6-3

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics et collectifs.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Nr 3 – ACCES ET VOIRIE

Les accès aux équipements doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (protection contre l'incendie, protection civile...) et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

Les voies et cheminements figurant aux plans départementaux de randonnée (pédestre, équestre, etc...) et les pistes cyclables communales et départementales ne sont pas considérés comme des voies sur lesquelles brancher un accès permettant l'édification d' une construction.

L'accès direct sur les RD est limité au strict minimum rendu nécessaire pour le fonctionnement de la zone notamment en application de l'article R111.4 du Code de l'Urbanisme. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

ARTICLE Nr 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

Le raccordement au réseau d'eau potable des constructions est subordonné à la réalisation d'une installation d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

4.2 Eaux usées

A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, l'épuration des eaux usées doit être individuelle et conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux des eaux usées et des effluents non traités est interdite.

4.3 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés ne devront pas engendrer de ruissellement ou de volume d'eau supplémentaire. La récupération et la réutilisation des eaux de ruissellement sont expressément encouragées.

ARTICLE Nr 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE Nr 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Par rapport aux voies départementales existantes ou à créer, les constructions et installations respecteront les marges de recul imposées dans le tableau des dispositions générales.

Les constructions et installations éventuellement autorisées respecteront un recul minimal de 10 m par rapport à l'alignement des autres voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

Toutefois des implantations différentes peuvent être autorisées pour les constructions, l'aménagement et l'extension des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et collectifs.

ARTICLE Nr 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions éventuellement autorisées doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives tel que la distance comptée horizontalement de tout 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 5 m.

Toutefois des implantations différentes peuvent être autorisées pour les constructions, l'aménagement et l'extension des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et collectifs.

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

La distance minimale entre 2 bâtiments non contigus est de 5 m.

ARTICLE Nr 9 – EMPRISE AU SOL

Lorsque les constructions sont autorisées, elles doivent respecter une emprise au sol inférieure à 20 m²

Toutefois, les abris destinés aux animaux, indépendants d'une exploitation agricole n'excéderont pas 12 m²

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et collectifs lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

ARTICLE Nr 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ou ouvrages pouvant être autorisés ne devra pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les abris indépendants destinés aux animaux n'excéderont pas une hauteur totale de 3 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et collectifs lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

ARTICLE Nr 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales. Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume et s'harmoniser avec le bâti existant et s'insérer discrètement dans l'espace naturel.

Les constructions légères autorisées seront réalisées en bois teinté de couleur soutenue : brun ou vert sombre.

La construction ne comportera qu'une porte pleine de hauteur 2,20m et de largeur 2m maximum

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et collectifs lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

ARTICLE Nr 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE Nr 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans l'ensemble de la zone, le caractère naturel doit être préservé. Les plantations existantes et les fossés seront conservés et entretenus ; les talus, haies et boisements seront préservés ou remplacés par des plantations équivalentes.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Nr 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

CARACTERISTIQUES GENERALES

La zone N est une zone de protection, motivée par la qualité des sites, espaces ou milieux naturels et les paysages, ainsi que la protection du risque d'inondation. Toute urbanisation en est exclue. L'activité agricole peut s'y poursuivre.

Les constructions, installations et/ou équipements techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent y être admis sous réserve de ne pas porter atteinte à la préservation de ces espaces ou milieu.

De même, peuvent être admis 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 (*bancs, panneaux d'information, parcours sportifs, etc.*).

Certains secteurs de la zone N peuvent être soumis au risque :

- *Inondation*
- *Submersion marine*
- *Remontée de nappe phréatique*
- *Eboulement.*

Ils ont donc soumis à des restrictions ou interdictions mentionnées dans les dispositions générales du présent règlement.

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

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article N 2, et notamment toute construction à usage d'habitat.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis sous réserve de préserver 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 ; ainsi que de ne pas compromettre l'activité agricole et forestière, et que le risque d'inondation soit pris en compte :

2.1 - Les chemins piétonniers et les objets de mobilier urbain destinés à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux ;

2.2 - Les pistes cyclables et les sentes équestres dès lors qu'elles ne sont ni cimentées, ni bitumées ;

2.3 - Les postes d'observation de la faune dès lors qu'ils sont conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel ;

2.4 - Les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que sanitaires dès lors que leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;

2.5 - Les aires de stationnement ni cimentées ni bitumées, indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la préservation de la dégradation de ces espaces sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement ;

2.6 - Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières s'ils ne créent pas plus de 50 m² de surface de plancher, sans fondation, n'excédant pas 3 m de hauteur au point le plus haut et réalisés exclusivement en bois ou en matériau de haute qualité environnementale permettant une parfaite intégration dans le paysage et implantés de telle sorte qu'ils permettent un retour du site à l'état naturel ;

2.7 - Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâtis reconnus par un classement ou tout autre élément intéressant du point de vue du patrimoine local, de type puits, four, croix, calvaires, ... ;

2.8 - Les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (*bassin d'orage, assainissement, eau potable, électricité, gaz, télécommunications, réseaux routiers, ...*) dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère ;

2.9 - L'aménagement des habitations existantes, à la date d'approbation du PLU, ainsi que leur extension, dans la limite de 50% maximum de leur emprise au sol initiale.

SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 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 N 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Article non réglementé

ARTICLE N 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions éventuellement autorisées au titre du présent chapitre, s'implanteront en retrait minimum de 6 m calculés perpendiculairement à compter de l'alignement de la voie.

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

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DE PROPRIÉTÉ

Si la construction éventuellement autorisée au titre du présent chapitre, n'est pas édifiée en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

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

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Article non réglementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE 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 N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Article non réglementé

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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

ARTICLE 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 N 14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

- *Article non réglementé.*

CHAPITRE 3 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NH

CARACTERISTIQUES GENERALES

Les zones NH correspondent à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée (hameaux ou secteurs bâtis), dans l'espace rural ou l'espace agricole et dans lesquels toute nouvelle construction en est exclue, en revanche les évolutions du bâti existant sont permises (*y compris par extensions, surélévations et implantation de bâtiments annexes*) sous des conditions strictes et en conformité avec le présent règlement, les orientations d'aménagement éventuelles et dans le respect du PADD, des sites et paysages naturels ou bâtis environnants, ainsi que de l'activité agricole.

Elle comprend les secteurs :

NHc : Secteurs bâtis pouvant admettre sous conditions des constructions à usage d'habitat ;

Le changement de destination des constructions dans ces zones n'est pas systématiquement admis, de même que les extensions des constructions existantes. Ils peuvent être refusés dès lors qu'ils compromettent ou font peser des contraintes plus fortes sur l'activité agricole.

Les évolutions des constructions admises doivent s'insérer au mieux dans l'environnement et doivent être compatibles avec la maintien du caractère naturel des zones.

Les constructions antérieures au XX^{ème} siècle sont , a priori, d'intérêt patrimonial et doivent, à ce titre, être préservées, restaurées et mises en valeur.

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.

Certains secteurs de la zone AU peuvent être soumis au risque :

- *Inondation*
- *Submersion marine*
- *Remontée de nappe phréatique*
- *Eboulement.*

Ils ont donc soumis à des restrictions ou interdictions mentionnées dans les dispositions générales du présent règlement.

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

Dans tous les secteurs, sauf dispositions spécifiques précisées par article

ARTICLE NH 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article NH 2, dans tous les secteurs.

- La construction d'abris ou de boxes pour cheval ou âne.

ARTICLE NH 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages et 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 - La réhabilitation et le changement de destination des constructions de caractère, en pierre ou en terre, représentatives du patrimoine bâti ancien, existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve cumulativement :

- ↳ de préserver le caractère architectural originel ;
- ↳ que l'essentiel des murs porteurs existe (*c'est-à-dire dans une proportion équivalente à 3 sur 4 et que leur hauteur ne soit pas inférieure à 2,50 m*) ;
- ↳ et que les extensions se réalisent dans la limite de 50% maximum de leur emprise au sol initiale.

2.2 - L'aménagement des habitations existantes, à la date d'approbation du PLU, ainsi que leur extension, dans la limite de 50% maximum de leur emprise au sol initiale.

2.3 - La construction d'annexes non contiguës aux habitations existantes à la date d'approbation du PLU, est admise, sous réserve :

- ↳ de s'implanter à une distance inférieure ou égale à 20 m en 1 point de l'habitation concernée ;
- ↳ que l'aspect de ce local ne dénature pas le caractère des lieux ;
- ↳ que la surface de plancher cumulée n'excède pas 70 m².

2.4 - La reconstruction sur le même terrain, lorsqu'il n'y a pas de changement d'usage, de constructions détruites par un sinistre, sous réserve de ne pas dépasser les emprises et volumes initiaux lorsque la construction initiale n'est pas admise au titre du présent règlement ou dans le respect du présent règlement dans le cas contraire, dès lors que les caractéristiques de la parcelle permettent un assainissement conforme aux règles en vigueur.

2.5 - Les constructions, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels seuls les articles 6 et 7 s'appliquent ;

2.6 - Les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère ;

2.7 - Les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone ;

2.8 - Les chemins piétonniers et les objets de mobilier urbain destinés à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux.

2.9 - Les constructions et extensions liées et nécessaires à la modernisation des activités artisanales et agricoles existantes à la date d'approbation du PLU, à l'exception des opérations visant à créer une installation classée pour la protection de l'environnement ;

2.10 - Dans les secteurs NHc exclusivement : En plus de ce qui est autorisé dans l'ensemble des zones NH, les secteurs NHc peuvent admettre des constructions nouvelles à usage d'habitation dans le respect de la qualité urbaine et architecturale environnante, et en s'intégrant dans le paysage et l'environnement ;

SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Dans tous les secteurs, sauf dispositions spécifiques précisées par article

ARTICLE NH 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Les voies et cheminements figurant au plan départemental de randonnée et indiqués au plan de zonage doivent être préservés.

ARTICLE NH 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 sauf si un dispositif de collecte et de stockage adapté, ne compromettant pas la sécurité et la salubrité publique, est installé en vue d'un usage privatif.

- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (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.

- L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes devra être privilégié.

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

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, dès lors qu'elles n'ont pas pour effet de réduire la distance existante par rapport aux voies et emprises ouvertes à la circulation automobile.

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

ARTICLE NH 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DE PROPRIÉTÉ

7.1 - Si la construction n'est pas édifiée en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit

être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 2,00 m.

7.2 - Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées dans le prolongement des constructions existantes.

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

ARTICLE NH 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 3 m.

ARTICLE NH 9 - EMPRISE AU SOL

Cf. Article NH2.

ARTICLE NH 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - 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.

10.2 - 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 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, dans la limite de plus ou moins 0,50 m.

10.3 - Dans tous les cas, la hauteur maximale des façades de construction ne devra pas excéder 5,50 m.

ARTICLE NH 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Les projets d'extension et 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 les données d'origine en matière d'architecture, de matériaux et de mise en oeuvre.

Les types de toiture seront autorisés si le projet concourt à la qualité environnementale (gestion des eaux pluviales, énergie renouvelable) tout en respectant l'article R 111.21 du code de l'urbanisme.

Antennes, pylônes, dispositifs pour les énergies renouvelables : ces installations doivent être intégrées au projet de façon à réduire leur impact visuel et dans le souci d'une parfaite intégration paysagère.

- Clôtures : Les clôtures en façade sur rue ou dans les marges de recul, seront exclusivement constituées par :
 - soit une haie vive convenablement entretenue dont la hauteur n'excède pas 1,50 m et composée d'essences locales à l'exclusion du laurier-palme, ... ;
 - soit un mur bahut ou un mur en moellons apparents dont la hauteur n'excède pas 1,00 m avec possibilité d'une rambarde ajourée ou d'une grille, le tout n'excédant pas 1,50 m ;
- Les clôtures entre fonds voisins seront constituées de préférence par des haies vives d'essences locales, éventuellement doublées par du grillage, le tout n'excédant pas une hauteur de 2 m, hors essences traditionnelles de haut jet.

En limite avec les terres agricoles, les clôtures seront constituées de telle sorte qu'elles puissent résister aux passages d'animaux.

ARTICLE NH 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 NH 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 NH 14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

- Le COS est fixé à 0,30.

CHAPITRE 4 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NL

CARACTERISTIQUES GENERALES DE LA ZONE NL :

La zone NL est une zone naturelle à vocation touristique, sportive et/ou de loisirs. Elle permet d'accueillir les installations et équipements liés et nécessaires aux activités autorisées dans la zone.

Elle comprend un secteur NLf destiné à la valorisation du fort.

Certains secteurs de la zone AU peuvent être soumis au risque :

- *Inondation*
- *Submersion marine*
- *Remontée de nappe phréatique*
- *Eboulement.*

Ils ont donc soumis à des restrictions ou interdictions mentionnées dans les dispositions générales du présent règlement.

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

ARTICLE NL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article NL 2.

ARTICLE NL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages et à l'activité agricole ; que toutes dispositions soient prises pour une bonne intégration dans le site :

- Les installations et équipements légers liés et nécessaires aux activités sportives, touristiques et de loisirs dès lors qu'ils permettent un retour à l'état naturel du site ;
- Les chemins piétonniers, 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 ;
- Les aires de stationnement ni cimentées ni bitumées, indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation des espaces ;
- Les constructions, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels seuls les articles 6 et 7 s'appliquent ;
- Les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère ;
- Pour le secteur NLf : Les installations et équipements légers liés et nécessaires aux activités sportives, touristiques et de loisirs dès lors qu'ils permettent de valoriser l'architecture, le paysage, l'histoire du lieux.