

PORTBAIL – PLAN LOCAL D'URBANISME

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

Application du RNU (règlement national de l'urbanisme) pour les zones concernées.

PORT BAIL

Plan Local d'Urbanisme

REGLEMENT LITTERAL

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

Article L. 110 du Code de l'urbanisme :

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

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

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

1° L'équilibre entre :

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

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

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

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

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

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

SOMMAIRE

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

DEFINITIONS :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les éléments à déduire

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

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

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

Le **Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S)** autorisé, peut être exprimé suivant les zones et le type de construction, soit en pourcentage de la superficie du terrain concerné, soit par un coefficient. La limite de l'emprise au sol peut également être exprimée par une surface maximale en m².

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L'emprise au sol éventuelle est calculée globalement.

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

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

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

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

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

La voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation.

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

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

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

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

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

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

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

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

ARTICLE 2 - CHAMP D'APPLICATION MATERIEL DU REGLEMENT

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

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

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

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

ARTICLE 3 - CUMUL DES REGLEMENTATIONS D'URBANISME

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

1 - Les règles générales d'urbanisme :

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le présent règlement comporte :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le plan indique par ailleurs :

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

Cf. annexe en fin de règlement

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

Cf. annexe en fin de règlement

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

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

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

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

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

ARTICLE 2 - RECONSTRUCTION / RESTAURATION

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

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

ARTICLE 3 - EFFETS D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION

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

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

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

ARTICLE 5 - PERMIS DE DEMOLIR

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

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

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

ARTICLE 6 - ZONES HUMIDES

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

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

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

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

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

ARTICLE 7 - SECTEURS SOUMIS AU RISQUE D'INONDATION

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

Risque de remontée de nappe :

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

Zones inondables inventoriées par débordement des cours d'eaux

- **En aléas moyen à fort (hauteur supérieure à 1m)** : interdiction des nouvelles constructions et des extensions, des sous-sols et exhaussement.
- **En aléa faible** (hauteur de submersion inférieure à 1m) :
- **Zone non urbanisée** : interdiction des nouvelles constructions et exhaussement.
- **Zone urbanisée** : adaptation des constructions à l'aléa : plancher hors d'eau avec une marge de sécurité, distance minimum de 10m par rapport au cours d'eau,
Interdiction en zone urbanisée :
 - des sous-sols et exhaussement qui ne seraient pas liés aux bâtiments autorisés,
 - de clôture de faisant entraves aux écoulements d'eau,
 - de sens des constructions qui font obstacles à l'écoulement d'eau...
 - **des constructions nouvelles à l'exception de l'extension limitée des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U.** prenant en compte le risque dans la limite des plafonds suivants :
 - 25 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 ;

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

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

ARTICLE 9 - MARGE DE RECULEMENT AU TITRE DU CONSEIL GENERAL

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

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

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

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

CARACTERISTIQUES GENERALES

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

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

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

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

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

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

ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

4.2. - Assainissement :

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

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

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

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

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

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

ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé

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

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

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

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

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

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

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

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

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

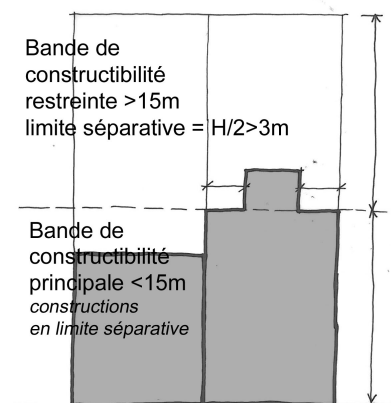
- Les **constructions de service public ou d'intérêt collectif** s'implanteront à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 m à compter de l'alignement des voies ou emprises publiques.

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

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

Les bandes sont ainsi déterminées :

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



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

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

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

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

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

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

7.3. - Dispositions alternatives :

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

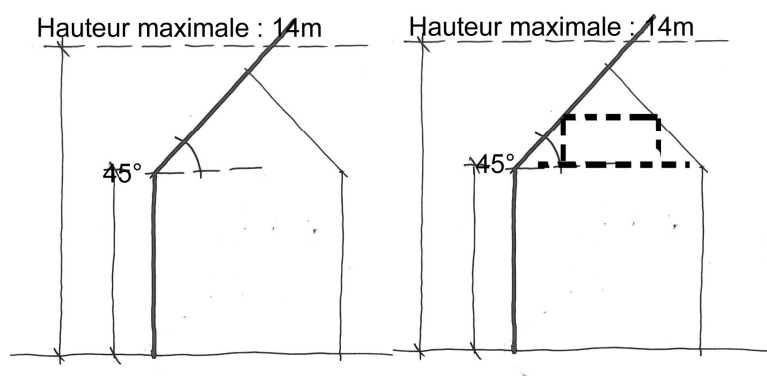
Article non réglementé.

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

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

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



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

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR

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

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

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

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

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

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

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

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

- **11.4 - Matériaux apparents et couleurs**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT

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

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

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

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

12.2.1 - Habitat collectif : Une place de stationnement par tranche, même incomplète, de 60 m² de surface de plancher, avec au minimum une place par logement, plus une place banalisée par tranche, même incomplète, de 300 m² de surface de plancher.
Pour le stationnement des deux roues, 1 m² par logement.

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

- **12.2.2 - Habitat individuel** : Deux places de stationnement par logement, dont l'une peut être abritée ou en sous-sol, aménagées sur le terrain recevant la construction, plus, dans les lotissements, une place banalisée pour 3 logements.
- **12.2.3 - Constructions à usage de bureau ou service (y compris les bâtiments publics)** : Une place par 40 m² de surface plancher.
- **12.2.4 - Etablissements hospitaliers ou médicalisés** : 1 place de stationnement pour 2 lits créés ;
- **12.2.5 - Etablissements gériatriques** : 1 place pour 4 chambres ou 4 logements créés ;
- **12.2.6 - Etablissements de type foyer-logement** : le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui devra être précisée par le demandeur. Ce nombre sera apprécié sur la base d'une place pour 4 chambres ou logements ;
- **12.2.7 - Etablissements d'enseignement** :
 - des premier et second degrés : 1 place par salle de classe créée ;
 - supérieur et de formation professionnelle : 1 emplacement par tranche complète de 60 m² de surface plancher exclusivement créée ;
- **12.2.8 - Constructions à usage commercial** : Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.
- **12.2.9 - Construction à usage artisanal** : Une place de stationnement par 80 m² de surface de plancher. S'ajoutent à ces surfaces de stationnement les espaces réservés pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que les emplacements nécessaires au chargement, déchargement et à la manutention de ce type de véhicules.

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible.

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

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

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

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

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Cet article n'est pas réglementé.

CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

CARACTERISTIQUES GENERALES

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

4.2. - Assainissement :

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

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

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

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

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

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

ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

• **7.2. - Disposition alternative** :

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

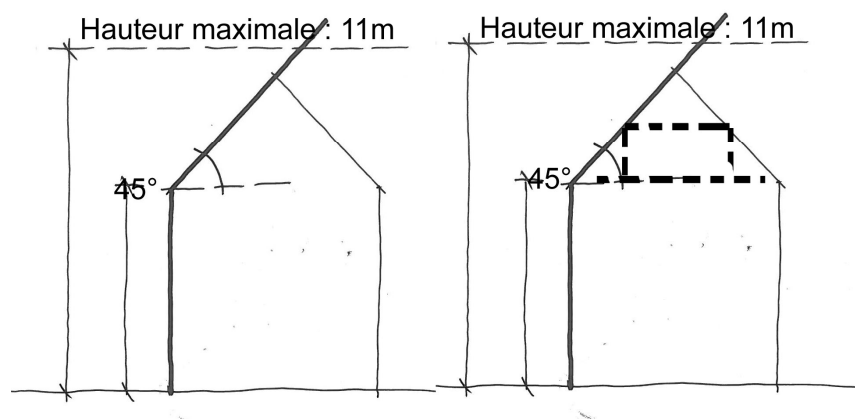
- L'emprise au sol cumulée des constructions ne devra pas excéder 60% de la superficie du terrain d'assiette de la construction.

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

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

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



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

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR

• 11.1 - Généralités

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

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

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

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

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

• 11.3 - Ouvertures et ouvrages en saillie

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

• 11.4 - Matériaux apparents et couleurs

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT

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

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

- **12.2 - Il est exigé au minimum, pour chaque type de construction suivant :**
- **12.2.1 - Habitat collectif** : Une place de stationnement par tranche, même incomplète, de 60 m² de surface de plancher, avec au minimum une place par logement, plus une place banalisée par tranche, même incomplète, de 300 m² de surface de plancher.

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

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

- **12.2.2 - Habitat individuel** : Deux places de stationnement par logement, dont l'une peut être abritée ou en sous-sol, aménagées sur le terrain recevant la construction, plus, dans les lotissements, une place banalisée pour 3 logements.
- **12.2.3 - Constructions à usage de bureau ou service (y compris les bâtiments publics)** : Une place par 40 m² de surface plancher.
- **12.2.4 - Etablissements hospitaliers ou médicalisés** : 1 place de stationnement pour 2 lits créés ;
- **12.2.5 - Etablissements gériatriques** : 1 place pour 4 chambres ou 4 logements créés ;
- **12.2.6 - Etablissements de type foyer-logement** : le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui devra être précisée par le demandeur. Ce nombre sera apprécié sur la base d'une place pour 4 chambres ou logements ;
- **12.2.7 - Etablissements d'enseignement** :
 - des premier et second degrés : 1 place par salle de classe créée ;
 - supérieur et de formation professionnelle : 1 emplacement par tranche complète de 60 m² de surface plancher exclusivement créée ;
- **12.2.8 - Constructions à usage commercial** : Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.
- **12.2.9 - Construction à usage artisanal** : Une place de stationnement par 80 m² de surface de plancher. S'ajoutent à ces surfaces de stationnement les espaces réservés pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que les emplacements nécessaires au chargement, déchargement et à la manutention de ce type de véhicules.

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible.

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

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

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

Espaces libres :

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

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

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

- Le COS est fixé à **0,8**.

CHAPITRE 3 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC

CARACTERISTIQUES GENERALES

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

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

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

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

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

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

ARTICLE UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

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

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

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

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

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

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

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

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

SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 : ACCES ET VOIRIE

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

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

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

ARTICLE UC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

4.2. - Assainissement :

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

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

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

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

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

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

ARTICLE UC 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé.

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

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

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

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

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

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

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

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

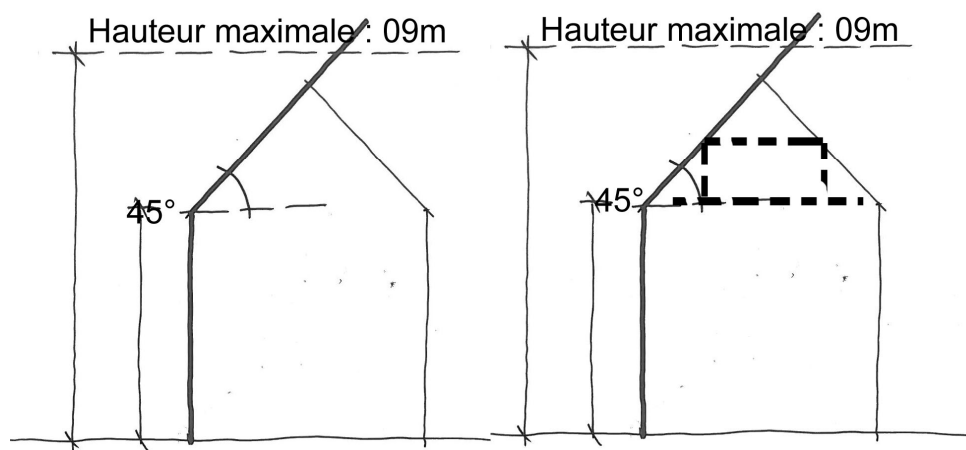
ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE UC 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

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



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

ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTERIEUR

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- **11.4 - Matériaux apparents et couleurs**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE UC 12 : STATIONNEMENT

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

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

ARTICLE UC 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible.

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

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

13.2.5 - Espaces libres :

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

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

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

- Le COS est fixé à **0,4**.

CHAPITRE 4 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UCTs

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

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

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

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

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

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

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

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

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

SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UCTs 3 : ACCES ET VOIRIE

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

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

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

ARTICLE UCTs 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

4.2. - Assainissement :

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

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

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

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

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

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

ARTICLE UCTs 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé.

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

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

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

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

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

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

- **7.1. Principe :** Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à **3 m**.

- **7.2. - Disposition alternative :**

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

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

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

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

ARTICLE UCTs 9 : EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE UCTs 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

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

ARTICLE UCTs 11 : ASPECT EXTERIEUR

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE UCTs 12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE UCTs 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

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

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

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

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

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

- Le C.O.S. est fixé à **0,20**.

CHAPITRE 5 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UL

CARACTERISTIQUES GENERALES

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

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

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

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

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

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

ARTICLE UL 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES:

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

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

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

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

De manière générale, la zone UL admet ce qui n'est pas expressément interdit à l'article précédent, sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages, de ne pas aggraver le risque d'inondation, de préserver les zones humides et les cours d'eau et que toutes dispositions soient prises pour une bonne intégration dans le site. Par ailleurs, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

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

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

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

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

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

ARTICLE UL 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

4.2. - Assainissement :

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

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

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

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

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

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

ARTICLE UL 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé.

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

A défaut d'alignement ou de marges de reculement portés sur le plan, les constructions s'implanteront à l'alignement des voies et emprises publiques ou en retrait minimum d'1 m, à compter de cet alignement.

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

A défaut d'alignement ou de marges de reculement porté sur le plan, les constructions s'implanteront en limite ou en retrait minimum d'1 m à compter de la limite.

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

A moins que les bâtiments ne soient jointifs, la distance entre les façades de tous bâtiments ne devra jamais être inférieure à **5 m**.

ARTICLE UL 9 : EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE UL 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

10.2 - Hauteur maximale : La hauteur des constructions ne devra pas excéder **12 m** ;

ARTICLE UL 11 : ASPECT EXTERIEUR

- 11.1 - Généralités :**

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

- la qualité de l'architecture et la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.
- Tout bâtiment situé à proximité d'un élément intéressant du point de vue du patrimoine d'intérêt local, devra faire l'objet d'une attention particulière. Les constructions devront être adaptées au terrain, de manière générale. Le rythme des façades doit s'harmoniser avec celui des bâtiments voisins. Les accroches aux constructions limitrophes doivent être particulièrement étudiées : *chênes, lignes de fenêtres, soubassements, corniches...*

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

- la qualité recherchée visera une intégration harmonieuse à son environnement proche aussi bien dans le choix des volumes (y compris la forme de la toiture), des percements, les couleurs des matériaux apparents et les détails architecturaux

- et sera motivée par la réalisation d'un habitat plus durable : prise en compte des énergies renouvelable ou de type BBC, un recueil des eaux pluviales et toutes installations s'inscrivant dans un souci d'économie d'énergie et de développement durable.

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

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

- **11.2 - Clôtures** : Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec celles-ci. L'usage du béton est interdit. Dans un environnement peu bâti, les clôtures seront de préférence végétales, composées par des essences locales, de type bocager.
- **11.3 - Extension de bâtiments existants et constructions annexes** : Les extensions et les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux.
- **11.6 - Locaux et équipements techniques** : Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs.

ARTICLE UL 12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE UL 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- **13.1 - Plantations** : Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible. Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter. Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre à haute tige pour quatre places de stationnement.
- **13.2- Espaces libres** : Les espaces libres de toute construction ou de stationnement devront être aménagés en espaces paysagers. Ils représenteront **20 % au moins** de la surface du terrain d'assiette de la construction;

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

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Cet article n'est pas réglementé.

CHAPITRE 6 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UT

CARACTERISTIQUES GENERALES : La zone UT est une zone ayant vocation à accueillir les espaces affectés aux activités touristiques et de loisirs.

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

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

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

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

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

ARTICLE UT 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

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

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

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

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

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

- Les constructions, installations ou équipements à usage touristique et de loisirs ;
- Les aires de camping et de caravanage ;

- Les villages de vacances ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
- Les aires et constructions à usage de stationnement ouvertes au public ;
- Les constructions à usage d'habitation destinées à la direction, la surveillance et le gardiennage des établissements implantés dans la zone et sous réserve d'être intégrées au projet d'équipement ;
- L'aménagement, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes, ainsi que leurs annexes ;
- Les exhaussements et affouillements indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;
- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels seuls les articles 6 et 7 s'appliquent ;
- Les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas.
- La reconstruction de bâtiments ne respectant pas les dispositions des articles 5 à 14 du présent règlement, détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 5 à 14, sous réserves de respecter au moins les emprises et volumes initiaux. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement ;
- **En secteur UTs exclusivement** (carte figurant en annexe du PLU non opposable et provisoire, susceptible d'être modifiée par des mesures d'altimétrie) :
 - **Dans les « zones basse+1m » (zones identifiées en vert)** : toutes constructions et aménagements sont autorisés. Une simple fiche type de recommandations est jointe aux autorisations délivrées dans cette zone pour information.
 - **Dans les « zones basses » (zones identifiées en bleu)** : dans les espaces significativement urbanisés (villages, agglomérations), les constructions nouvelles pourront être autorisées à condition que soit prévu un niveau de refuge et qu'aucun sous sol ne soit autorisé. Dans les espaces peu urbanisés ou pas urbanisé (projet gagnant sur un espace naturel, situé dans un lieu dit ou hameaux), les constructions nouvelles sont interdites. L'évolution de l'existant est autorisée à condition que les constructions disposent d'un niveau refuge et qu'aucun sous-sol ne soit réalisé.
 - **Dans les « zones basses -1m » (zones identifiées en bleu marine)** : dans tous les secteurs, les constructions nouvelles sont interdites, seuls dans les espaces urbanisés, les extensions de l'existant sont autorisées à la condition que soit prévu un niveau refuge et qu'aucun sous-sol ne soit réalisé. Dans les espaces non urbanisés, les extensions de l'urbanisation pourront être autorisées sans augmentation d'emprise au sol, dans les autres cas, elles sont interdites.
 - **Dans les zones « bande de 100m »** derrière les ouvrages de protection. Le règlement devra interdire toutes constructions dans cette zone

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

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

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

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

ARTICLE UT 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

4.2. - Assainissement :

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

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

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

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

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

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

ARTICLE UT 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé.

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

A défaut d'indications graphiques ou d'orientations d'aménagement spécifiques, les constructions s'implanteront en **retrait de 5 m minimum**, à compter de l'alignement.

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

A défaut d'indications graphiques ou d'orientations d'aménagement spécifiques, lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit ($L > H/2$) sans toutefois être inférieure à 3 m.

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

A défaut d'indications graphiques ou d'orientations d'aménagement spécifiques, à moins que les bâtiments ne soient jointifs, la distance entre les façades de tous bâtiments ne devra jamais être inférieure à **4 m**.

ARTICLE UT 9 : EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol cumulée des constructions ne devra pas excéder **20%** de la superficie du terrain d'assiette de la construction.

ARTICLE UT 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

10.2 - Hauteur maximale : La hauteur des constructions ne devra pas excéder **7 m** ;

ARTICLE UT 11 : ASPECT EXTERIEUR

Rappel : Art. R. 111-21 du Code de l'urbanisme (D. n° 2007-18 du 5 janvier 2007) : "Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."

- **11.1 - Généralités** : Les constructions devront être adaptées au terrain, de manière générale. Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :
 - la qualité de l'architecture et la simplicité et les proportions de leurs volumes,
 - la qualité des matériaux,
 - l'harmonie des couleurs,

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

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

ARTICLE UT 12 : STATIONNEMENT

- **12.1 - Généralités** :

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

ARTICLE UT 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

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

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

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Le COS est fixé à **0,15**.

CHAPITRE 7 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Um

CARACTERISTIQUES GENERALES

La zone Um est une zone spécifique ayant vocation à accueillir les parcs résidentiels de loisirs.

L'urbanisation de la zone se réalise conformément aux orientations éventuelles du projet d'aménagement et de développement durable ainsi qu'aux dispositions réglementaires afférentes.

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

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

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

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

ARTICLE Um 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

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

1.2 : Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Um 2 ;

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

- Les parcs résidentiels de loisirs au sens de l'article R .444-3 alinéa b) du code de l'urbanisme, permettant d'accueillir des habitations légères de loisirs au sens de l'article R. 444-2 du même code (*constructions à usage non professionnel, démontables ou transportables, destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière et dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de manière permanente*) ;
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
- Les aires de stationnement ouvertes au public ;
- Les exhaussements et affouillements indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;
- Les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (*bassin d'orage, assainissement, eau potable, électricité, gaz, télécommunications, ...*) pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère ;

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

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Um 3 : ACCES ET VOIRIE

- Cf. Les orientations d'aménagement afférentes

ARTICLE Um 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

4.2. - Assainissement :

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

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

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

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

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

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

ARTICLE Um 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Cf. Les orientations d'aménagement afférentes.

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

A défaut d'indications graphiques ou d'orientations d'aménagement spécifiques, les constructions s'implanteront en **retrait de 5 m minimum**, à compter de l'alignement.

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

A défaut d'indications graphiques ou d'orientations d'aménagement spécifiques, les constructions s'implanteront à une distance d'au moins 3 m de la limite séparative.

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

A défaut d'indications graphiques ou d'orientations d'aménagement spécifiques, à moins que les bâtiments ne soient jointifs, la distance entre les façades de tous bâtiments ne devra jamais être inférieure à **4 m**.

ARTICLE Um 9 : EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol cumulée des constructions ne devra pas excéder **20%** de la superficie du terrain d'assiette de la construction.

ARTICLE Um 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

10.2 - Hauteur maximale : La hauteur des constructions ne devra pas excéder **4 m** ;

ARTICLE Um 11 : ASPECT EXTERIEUR

- **11.1 - Généralités** : Les constructions devront être adaptées au terrain, de manière générale. Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :
 - la qualité de l'architecture et la simplicité et les proportions de leurs volumes,
 - la qualité des matériaux,
 - l'harmonie des couleurs,
 - leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.
- **11.2 - Clôtures** : Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'environnement afin de s'harmoniser avec celui-ci. L'usage du béton est interdit. Les clôtures seront végétales, composées par des essences locales, de type bocager.

ARTICLE Um 12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE Um 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- **13.1 - Plantations** : Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible. Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter. Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre à haute tige pour quatre places de stationnement.
- **13.2- Espaces libres** : Les espaces libres de toute construction ou de stationnement devront être aménagés en espaces paysagers. Ils représenteront **40 % au moins** de la surface du terrain d'assiette de la construction;
- **13.3** - Lorsqu'un dispositif de collecte des eaux pluviales est rendu nécessaire par la superficie des terrains à aménager (*bassins tampons*) celui-ci ne devra pas constituer l'unique espace vert du secteur même s'il peut contribuer à l'aménagement paysager .

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Le COS est fixé à **0,15**.

CHAPITRE 8 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UZ**CARACTERISTIQUES GENERALES :**

La zone UZ correspond à la zone d'activités à vocation commerciales, artisanales, industrielles et de services.

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

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

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

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

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

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles qui sont visées à l'article UZ 2, et notamment :

- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article **UZ2**.
- Le stationnement des caravanes et l'implantation d'habitations légères de loisirs non destinées à la vente.
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

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

- **Les constructions à usage :**
 - . d'artisanat, de commerce et d'industrie ;
 - . d'hébergement hôtelier ;
 - . de bureaux et de services ;
 - . d'entrepôts ;
 - . de stationnement ;
 - . les bâtiments techniques nécessaires à la gestion des activités.
- Les lotissements à usage artisanal, industriel ou commercial respectant **les orientations du SCOT du Pays du Cotentin**.

- .
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les constructions à usage d'habitation sous réserves cumulativement d'être destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements implantés dans la zone et d'être intégrées, de préférence, au bâtiment à usage professionnel.
- Les installations et travaux divers, liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone.
- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels seuls les articles 6 et 7 s'appliquent ;
- Les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UZ 3 : ACCES ET VOIRIE

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

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

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

ARTICLE UZ 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

4.2. - Assainissement :

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

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

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

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

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

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

ARTICLE UZ 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé.

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

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

- ↳ en retrait de **12 m** au moins de l'alignement des voies départementales ;
- ↳ en retrait de **6 m** au moins de l'alignement des autres voies ;

6.3 - Cependant peuvent être implantés, dans la marge de reculement, des bâtiments techniques de faible emprise, inférieure ou égale à 20 m², tels que : poste transformateur, local d'accueil ...

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

7.1 - Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative (*sous réserve de la réalisation de murs coupe-feu appropriés, lorsqu'elle est mitoyenne à une autre construction*), la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à **5 m**.

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

En limite avec les champs voisins, une haie d'arbustes sera implantée pour conserver l'aspect bocager du paysage.

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

A moins que les bâtiments ne soient jointifs, la distance entre les façades de tous bâtiments ne devra jamais être inférieure à **5 m**.

ARTICLE UZ 9 : EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE UZ 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

10.2 - Hauteur maximale : La hauteur des constructions ne devra pas excéder **12 m**, à l'exception des ouvrages techniques, ne dépassant pas **5%** de l'emprise de la construction (*cheminées, silos, citernes, etc.*).

ARTICLE UZ 11 : ASPECT EXTERIEUR

Rappel : L'article R.111.21 du code de l'urbanisme est d'ordre public.

11.1 - Aspect des bâtiments

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

- Des bandeaux peuvent être réalisés sur toute la périphérie du bâtiment pour en assurer l'unité.
- Les façades pourront être réalisées de préférence en bardage bois à pose verticale de manière à contre balancer l'effet de masse horizontale produit par les volumétries importante des bâtiments projetés.
- Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents, tels que briques creuses, parpaings ou carreaux de plâtre doivent être recouverts d'un enduit de ton neutre.
- Les bardages verticaux en matériaux identiques à ceux de la couverture peuvent être autorisés.
- Les teintes des bâtiments doivent favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le paysage (*peinture mat ; couleurs sombres : gris, vert foncé, ...*).

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

Les clôtures doivent être implantées sur la limite séparative des lots. Par rapport aux limites donnant sur les voies, les clôtures doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation, notamment à proximité des carrefours et des accès aux établissements (implantation en retrait). Les haies vives pourront être discontinues si l'espace vert bordant est suffisamment large pour qu'il y soit implanté des massifs d'arbustes restituant le caractère bocager.

11.3 - Stockages : Les stockages devront, sauf impossibilité technique justifiée, être dissimulés ou intégrés de manière à être le moins visible possible.

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

ARTICLE UZ 12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE UZ 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**Obligation de planter :**

- Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible. Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.
- Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre à haute tige pour quatre places de stationnement. Elles seront entourées de haies ou de plantes arbustives.
- Des écrans boisés seront aménagés autour des aires de stationnement.
- Quelle que soit leur surface, les délaissés des aires de stationnement devront être plantés
- Il est demandé dans tout projet de veiller à créer des lignes d'arbres ou haies de manière à limiter les effets des vents dominants.
- Il doit être aménagé des espaces verts **d'au moins 20 %** de la superficie totale de la parcelle ; ils pourront de préférence être aménagés dans les marges de recul en bordure de voie. Dans le cas d'un lotissement, cette règle s'appliquera sur la superficie totale du lotissement.
- Des rideaux d'arbres ou des haies doivent masquer les stockages extérieurs.
- Les espaces libres, doivent être plantés et traités en espaces verts.
- Pour des raisons d'esthétique, il peut être exigé de doubler les clôtures, en limite de zone, par des arbres ou des haies.
- En limite avec les champs voisins, une haie d'arbustes sera implantée pour conserver l'aspect bocager du paysage.
- Les talus situés en limite séparative seront conservés.

Proximité de la station d'épuration : La proximité de la station d'épuration doit être intégrée dans la réflexion sur l'aménagement de la zone d'activités de la Bergerie, en créant un écran paysager.

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

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

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE

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

La zone 1 AU est une zone naturelle où les équipements en périphérie ont une capacité suffisante pour desservir les futures constructions. L'extension de l'agglomération y est donc prévue à court terme, sous forme d'ensembles immobiliers nouveaux ainsi que la réalisation des équipements publics et privés correspondants.

Les constructions et les opérations admises doivent respecter les dispositions du présent règlement ainsi que les orientations d'aménagement afférentes, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

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

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

L'urbanisation de toute ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant.

Lorsque ces conditions sont remplies, les projets admis dans les zones doivent être conformes au présent règlement et compatibles avec les orientations d'aménagement afférentes. Pour certaines zones, les règles de constructions applicables sont celles des zones urbaines affectées du même indice (ex : 1 AUB = UB ; 1 AUm = Um ; 1 AUZ = UZ ; ...), sauf règles particulières prévues par les orientations d'aménagement spécifiques, le zonage ou le présent règlement.

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

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

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

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

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

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

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

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

- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels seuls les articles 6 et 7 s'appliquent ;
- Les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas.
- Les constructions, sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, à condition, d'une part, qu'elles se réalisent dans le respect du règlement applicable à la zone et soient compatibles avec les orientations d'aménagement propres à chaque zone, définies dans le document « Orientations d'Aménagement », et à condition, d'autre part, que chacune des opérations envisagées ne remette pas en cause l'aménagement global de la zone.
- Pour les zones dont la superficie est inférieure à un hectare, l'urbanisation de la zone se doit concevoir en une seule opération (*la réalisation pouvant être admise en plusieurs tranches*).
- L'aménagement, la réfection, le changement de destination et l'extension mesurée des bâtiments existants ainsi que l'édification d'annexes, sous réserve de respecter l'aspect général préexistant.
- Les constructions individuelles sont admises sur les terrains inclus dans le périmètre d'une opération d'ensemble et dont les travaux d'aménagement ont été réalisés.
- Les constructions ou aménagements ayant fait l'objet d'une inscription en emplacement réservé.
- Dans les secteurs identifiés sur le document graphique du PLU, au titre de l'article L.123-1-5 16° du code de l'urbanisme, comme « secteurs de mixité sociale », un pourcentage minimum de **20 %** du nombre total de logements à réaliser dans le cadre d'un programme de construction ou d'aménagement (lotissement, AFU...), doit être affecté à des logements à vocation sociale. Il s'agit **de logements sociaux ou à usage locatif financés par des prêts aidés ou en accession aidée**.

Ce pourcentage de **20%** s'applique sur les programmes de construction ou d'aménagement à destination d'habitat pour les opérations de 5 logements et plus.

- Prise en compte du risque de submersion marine (carte figurant en annexe du PLU non opposable et provisoire, susceptible d'être modifiée par des mesures d'altimétrie) :
 - **Dans les « zones basse+1m » (zones identifiées en vert)** : toutes constructions et aménagements sont autorisés. Une simple fiche type de recommandations est jointe aux autorisations délivrées dans cette zone pour information.
 - **Dans les « zones basses » (zones identifiées en bleu)** : dans les espaces significativement urbanisés (villages, agglomérations), les constructions nouvelles pourront être autorisées à condition que soit prévu un niveau de refuge et qu'aucun sous sol ne soit autorisé. Dans les

espaces peu urbanisés ou pas urbanisé (projet gagnant sur un espace naturel, situé dans un lieu dit ou hameaux), les constructions nouvelles sont interdites. L'évolution de l'existant est autorisée à condition que les constructions disposent d'un niveau refuge et qu'aucun sous-sol ne soit réalisé.

- **Dans les « zones basses -1m » (zones identifiées en bleu marine) :** dans tous les secteurs, les constructions nouvelles sont interdites, seuls dans les espaces urbanisés, les extensions de l'existant sont autorisées à la condition que soit prévu un niveau refuge et qu'aucun sous-sol ne soit réalisé. Dans les espaces non urbanisés, les extensions de l'urbanisation pourront être autorisées sans augmentation d'emprise au sol, dans les autres cas, elles sont interdites.
- **Dans les zones « bande de 100m »** derrière les ouvrages de protection. Le règlement devra interdire toutes constructions dans cette zone

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

A défaut d'indice de la zone 1AU, les règles applicables sont les suivantes :

ARTICLE 1AU 3 : ACCES ET VOIRIE

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

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

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

ARTICLE 1AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

4.2. - Assainissement :

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

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

4.2.2. - Eaux pluviales : Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, de préférence par infiltration dans le

sol ou par récupération. La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigé du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

Les mesures de rétention devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (*noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration ...*) à l'utilisation systématique de bassins de rétention. La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à limiter l'impact depuis les espaces publics.

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

En aucun cas, les eaux pluviales ne pourront se raccorder au réseau public d'assainissement d'eaux usées.

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

ARTICLE 1AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Cf. Les orientations d'aménagement afférentes.

ARTICLE 1AU 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISE PUBLIQUES

- Application des dispositions de l'article correspondant, de la zone U affectée du même indice ainsi que des orientations d'aménagement spécifiques éventuelles.

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

- Application des dispositions de l'article correspondant, de la zone U affectée du même indice ainsi que des orientations d'aménagement spécifiques éventuelles.

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

Les règles applicables sont celles de la zone U affectée du même indice ainsi que les orientations d'aménagement spécifiques, le zonage et/ou les présentes dispositions réglementaires.

ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- Application des dispositions de l'article correspondant, de la zone U affectée du même indice ainsi que des orientations d'aménagement spécifiques éventuelles.

ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTERIEUR

- Application des dispositions de l'article correspondant, de la zone U affectée du même indice ainsi que des orientations d'aménagement spécifiques éventuelles.

ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT

- Application des dispositions de l'article correspondant, de la zone U affectée du même indice ainsi que des orientations d'aménagement spécifiques éventuelles.

ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Application des dispositions de l'article correspondant, de la zone U affectée du même indice ainsi que des orientations d'aménagement spécifiques éventuelles.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 1AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)**

- Application des dispositions de l'article correspondant, de la zone U affectée du même indice ainsi que des orientations d'aménagement spécifiques éventuelles.

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AUP

CARACTERISTIQUES GENERALES

La zone 1AUP est une zone d'urbanisation future à vocation d'activités maritimes et portuaires, regroupant les équipements, les constructions, les établissements artisanaux ou les dépôts et stockages liés et nécessaires à ces activités.

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

Il convient d'y éviter les constructions anarchiques et d'y encourager un développement d'ensemble, rationnel, cohérent et harmonieux.

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

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

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

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

- Sont interdites les occupations et utilisations du sol non liées et nécessaires aux activités maritimes, nautiques, portuaires.
- Tout type d'installation classée pour la protection de l'environnement.
- De manière générale, toutes les occupations et utilisations du sol non visées à l'article 1 **1AUP 2**.

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

Sous réserve d'une bonne intégration dans le site, d'une intégration paysagère et d'une prise en compte l'environnement existant, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- **Les constructions, installations et équipements liés et nécessaires aux activités maritimes et portuaires.**
- **Les entrepôts liés et nécessaires aux activités autorisées dans la zone ;**
- **Les dépôts et stockages de matériels et de carburant liés aux activités autorisées dans la zone, sous réserve d'une parfaite intégration aux sites et à l'environnement ;**
- **Les aires de stationnement, de stockage et d'entretien des bateaux ;**
- **Les constructions à usage d'habitation sous réserve d'être destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements implantés dans la zone et d'être intégrées au bâtiment à usage professionnel.**
- **Les travaux et installations nécessaires à la réalisation d'un bassin à flot, sous réserve de tenir compte de l'impact sur l'environnement.**
- **Les constructions et installations liées et nécessaires à la collecte et au traitement des déchets** issus des activités autorisées dans la zone.
- **Les exhaussements et affouillements indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone,**
- **Les constructions, installations et équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** pour lesquels seuls les articles 6 et 7 s'appliquent,
- **La reconstruction de bâtiments, détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 5 à 14, sous réserves de respecter au moins les emprises et volumes initiaux. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement.**
- **Les travaux nécessaires aux dragages d'entretien.**

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 1AUP 3 : ACCES ET VOIRIE**

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

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

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

Lorsque les voies nouvelles se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour. Une place de retournement d'un diamètre supérieur ou égal à 18 m, est conseillée dans tous les cas, elle est imposée lorsque la longueur de la voie en impasse, excède 25 m. Ces places pourront néanmoins être plantées en leur centre.

ARTICLE 1AUP 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

4.2. - Assainissement :

4.2.1. - Eaux usées : Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée au réseau public d'assainissement.

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

Les déchets solides ou liquides de la production artisanale ou industrielle devront faire l'objet de traitements appropriés afin de leur ôter tout caractère de danger ou d'insalubrité et être ensuite évacués par les soins et sous la responsabilité du producteur. Ils ne devront en aucun cas être évacués avec les ordures ménagères.

4.2.2. - Eaux pluviales : Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigé du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

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

- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux et pour en limiter les débits : Les aménagements doivent être réalisés de telle sorte qu'ils favorisent une gestion à la parcelle des eaux pluviales par infiltration, et limitent l'imperméabilisation des sols. Les ouvrages de collecte et de rétention devront donc être conçus, de préférence selon des méthodes alternatives (*noues, tranchées et chaussées réservoirs ou drainantes, puits d'infiltration ...*) . Les bassins de rétention devront être accessibles (pentes douces) et participer à la qualité des espaces publics.

- Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée de procéder par infiltration, le rejet des eaux pluviales se fera par réseau enterré vers la canalisation publique de collecte.

En aucun cas, les eaux pluviales ne pourront se raccorder au réseau public d'assainissement d'eaux usées.

4.3. - Autres réseaux : Les réseaux divers et branchements devront être enterrés ou intégrés au bâti.

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

ARTICLE 1AUP 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé.

ARTICLE 1AUP 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISE PUBLIQUES

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

6.2 - A défaut d'indications portées sur les documents graphiques, les constructions seront implantées à l'alignement ou limite d'emprise des voies, publiques ou privées, existantes ou à créer, ou bien en retrait d'au moins 1 m.

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

Les constructions s'implanteront en limite ou en retrait d'au moins 1 m.

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

Les constructions non contiguës s'implanteront en retrait d'au moins 5 m les unes par rapport aux autres.

ARTICLE 1AUP 9 : EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE 1AUP 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions ou ouvrages pouvant être autorisés au titre du présent chapitre ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- La hauteur maximale (au point le plus haut) des bâtiments ne pourra excéder **7 mètres** à compter du niveau du sol.

ARTICLE 1AUP 11 : ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES -

- **11.1 - Aspect des bâtiments**

Les constructions présenteront une simplicité de volume, une unité de structures et de matériaux allant dans le sens d'une bonne économie générale et d'une bonne intégration dans le paysage.

Les façades doivent présenter une unité architecturale sur toutes les faces des bâtiments.

Les bâtiments seront constitués ou recouverts de bardage bois à pose verticale.

Les teintes des bâtiments doivent favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le paysage conformément aux teintes RAL ci-après :

- BRUN : RAL 8014 Brun Sépia

- VERT : RAL 6011 Vert Reseda
: RAL 6013 Vert Ajonc
: RAL 6005 Vert Sapin

- GRIS : RAL 7035 Gris Etain
: RAL 7042 Gris Trafic A
: RAL 7015 Gris Fumé
: RAL 7032 Gris Silex
: RAL 7022 Gris Graphite
: RAL 9005 Noir

- **11.2 - Enseignes**

Les enseignes doivent être conçues dans l'esprit de l'architecture du bâtiment. L'emplacement des enseignes situées sur la construction est déterminé de manière à ne pas dépasser le gabarit des façades des constructions. Les enseignes lumineuses ne devront pas être en saillie du bâtiment, et leur emprise sur la façade ne devra pas excéder 30% de l'emprise de celle-ci.

- **11.3 - Toitures :**

Les toitures seront à deux pans égaux, appuyés sur le même faîtage, avec un minimum de 35°.

Les toitures terrasses sont interdites.

Les acrotères sont interdits.

- **11.4 - Clôtures**

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

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

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

- **11.5 - Antennes et pylônes**

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

ARTICLE 1AUP 12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE 1AUP 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible. Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.
- Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant des entités d'intérêt patrimonial, culturel, historique ou écologique tels que les haies bocagères, arbres, bois et plantations en parcs urbains, repérés par une trame spécifique au document graphique, au titre de l'article L.123-1 5 7^{ème} alinéa du Code de l'urbanisme, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble de l'élément d'intérêt concerné. Ces occupations et utilisations du sol citées précédemment doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.
- Pour toutes plantations nouvelles, les essences choisies devront être locales ou maritimes.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 1AUP 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)**

- *Article non réglementé.*

CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2 AU

CARACTERISTIQUES GENERALES :

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

Elles sont momentanément inconstructibles. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU. Elles peuvent cependant être dotées d'indice, renvoyant à une affectation précise correspondant à celle de la zone urbaine de même indice.

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

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

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

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

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

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

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

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

- Les constructions, installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (*bassin d'orage, assainissement, eau potable, électricité, gaz, télécommunications, ...*) dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère ;
- Les équipements d'infrastructure ayant vocation à desservir les futures constructions.
- L'aménagement, la réfection, le changement de destination et l'extension mesurée des bâtiments existants ainsi que l'édification d'annexes, sous réserve de respecter l'aspect général préexistant.
- Prise en compte du risque de submersion marine (carte figurant en annexe du PLU non opposable et provisoire, susceptible d'être modifiée par des mesures d'altimétrie) :
 - **Dans les « zones basse+1m » (zones identifiées en vert)** : toutes constructions et aménagements sont autorisés. Une simple fiche type de recommandations est jointe aux autorisations délivrées dans cette zone pour information.
 - **Dans les « zones basses » (zones identifiées en bleu)** : dans les espaces significativement urbanisés (villages, agglomérations), les constructions nouvelles pourront être autorisées à

condition que soit prévu un niveau de refuge et qu'aucun sous sol ne soit autorisé. Dans les espaces peu urbanisés ou pas urbanisé (projet gagnant sur un espace naturel, situé dans un lieu dit ou hameaux), les constructions nouvelles sont interdites. L'évolution de l'existant est autorisée à condition que les constructions disposent d'un niveau refuge et qu'aucun sous-sol ne soit réalisé.

- **Dans les « zones basses -1m » (zones identifiées en bleu marine) :** dans tous les secteurs, les constructions nouvelles sont interdites, seuls dans les espaces urbanisés, les extensions de l'existant sont autorisées à la condition que soit prévu un niveau refuge et qu'aucun sous-sol ne soit réalisé. Dans les espaces non urbanisés, les extensions de l'urbanisation pourront être autorisées sans augmentation d'emprise au sol, dans les autres cas, elles sont interdites.
- **Dans les zones « bande de 100m »** derrière les ouvrages de protection. Le règlement devra interdire toutes constructions dans cette zone

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2 AU 3 à 2 AU 14

Ces articles ne sont pas réglementés.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

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

La zone A est une zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Ne sont autorisées, dans cette zone, que les constructions, installations ou utilisations du sol nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

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

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

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

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

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

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

- **Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article A2, dans tous les secteurs et** toutes installations, ouvrages, travaux, susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides et des cours d'eau notamment ceux ayant pour conséquence l'assèchement, le drainage, la mise en eau, l'imperméabilisation, les remblais à l'exception des interventions liées à la gestion, l'entretien ou la restauration de ces milieux dans le respect des procédures propres à la loi sur l'eau ou pour des installations et équipements liés aux réseaux de service public à titre exceptionnel.

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

Sont admis, sous réserve d'être liées et nécessaires à l'exploitation agricole ou aux services publics ou d'intérêt collectif, les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages, de ne pas aggraver le risque d'inondation, de préserver les zones humides et les cours d'eau et que toutes dispositions soient prises pour une bonne intégration dans le site :

2.1 - Les constructions (*autres que les habitations*) et installations liées et nécessaires aux exploitations agricoles ou considérées comme le prolongement de l'activité d'exploitation agricole en tant qu'activités accessoires (Cf. n°2.4) ;

2.2 - La construction à usage d'habitation, dans la limite d'un seul logement complémentaire sur le site concerné et sous réserve que cette habitation soit destinée au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au regard de la nature de l'activité agricole et de son importance, qu'elle soit implantée à une distance n'excédant pas 100 m à compter des bâtiments d'exploitations concernés.

2.3 - Sous réserve d'être liées et nécessaires à l'activité agricole, le changement de destination des constructions de caractère, en pierre ou en terre, représentatives du patrimoine bâti ancien, à condition de préserver le caractère architectural originel, dès lors que l'essentiel des murs porteurs existe dans une proportion équivalente à 3 sur 4, et que leur hauteur ne soit pas inférieure à 1,80 m.

Les bâtiments d'intérêt, recensés pour leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent changer de destination, dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole et que les caractéristiques originelles du bâtiment soient préservées.

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

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

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

2.7- Le changement de destination des bâtiments agricoles d'intérêt architectural ou patrimonial recensés sur les documents graphiques (R 123-8 du Code de l'Urbanisme) : Le changement de destination des bâtiments agricoles d'intérêt architectural ou patrimonial, sans être lié et nécessaire à l'activité agricole dès lors :

- . qu'il n'y a plus manifestement et définitivement de bâtiment agricole en activité localisé à moins de 100 m du bâti concerné ;
- . que le bâti concerné ait une emprise au sol au minimum égale à 50 m² si le changement de destination vise à créer un habitat nouveau ;
- . que le changement de destination respecte les principales caractéristiques architecturales ou patrimoniales du bâtiment qui ont justifié son recensement ;
- . que le bâtiment comporte l'essentiel des murs porteurs ;
- . que cet aménagement soit réalisé dans le volume du bâtiment existant.

2.8 - Dans les espaces remarquables, les bergeries sont admises, à la condition que « leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques »

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

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

- Les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère ;
- Les affouillements et exhaussements des sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sols autorisés dans la zone sous réserve de ne pas porter atteinte aux zones humides et cours d'eau;
- Les interventions liées à la gestion, l'entretien ou la restauration des zones humides et des cours d'eau dans le respect des procédures propres à la loi sur l'eau.
- Les chemins piétonniers et les objets de mobilier urbain destinés à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux.
- Les constructions, installations et équipements nécessaires aux réseaux de téléphonie mobile dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère ;
- Les constructions, installations et équipements nécessaires à l'exploitation du vent visant à la production d'énergie électrique (*aérogénérateur de type éolienne*), dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère ;
- La restauration des éléments du petit patrimoine (fontaine, four ...) afin qu'il retrouve leur état initial
- **En secteur As exclusivement** (carte figurant en annexe du PLU non opposable et provisoire, susceptible d'être modifiée par des mesures d'altimétrie) :
 - **Dans les « zones basse+1m » (zones identifiées en vert)** : toutes constructions et aménagements sont autorisés. Une simple fiche type de recommandations est jointe aux autorisations délivrées dans cette zone pour information.
 - **Dans les « zones basses » (zones identifiées en bleu)** : dans les espaces significativement urbanisés (villages, agglomérations), les constructions nouvelles pourront être autorisées à condition que soit prévu un niveau de refuge et qu'aucun sous sol ne soit autorisé. Dans les espaces peu urbanisés ou pas urbanisé (projet gagnant sur un espace naturel, situé dans un lieu dit ou hameaux), les constructions nouvelles sont interdites. L'évolution de l'existant est autorisée à condition que les constructions disposent d'un niveau refuge et qu'aucun sous-sol ne soit réalisé.
 - **Dans les « zones basses -1m » (zones identifiées en bleu marine)** : dans tous les secteurs, les constructions nouvelles sont interdites, seuls dans les espaces urbanisés, les extensions de l'existant sont autorisées à la condition que soit prévu un niveau refuge et qu'aucun sous-sol ne soit réalisé. Dans les espaces non urbanisés, les extensions de l'urbanisation pourront être autorisées sans augmentation d'emprise au sol, dans les autres cas, elles sont interdites.
 - **Dans les zones « bande de 100m »** derrière les ouvrages de protection. Le règlement devra interdire toutes constructions dans cette zone

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

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

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

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

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

4.2. - Assainissement :

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

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

4.2.2. - Eaux pluviales : En aucun cas, les eaux pluviales ne devront être dirigées vers le réseau d'assainissement. Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

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

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

4.3. - Autres réseaux : Les réseaux divers et branchements devront être enterrés ou intégrés au bâti.

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

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé.

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

6.1 - Si aucune indication n'est portée sur le plan, les constructions devront **respecter l'alignement dominant des constructions avoisinantes** afin de respecter une harmonie d'ensemble ou être implantées en **retrait de 10 m au moins** de l'alignement des voies.

6.2 - Sous réserve de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation, pourront être autorisées, dans les marges de reculement envisagées ci-dessus, les extensions des bâtiments existants, à la date d'approbation du PLU, et nécessitées par des considérations fonctionnelles justifiées.

6.3 - **Les constructions de service public ou d'intérêt collectif** s'implanteront à l'alignement ou limite d'emprise ou bien en retrait d'au moins 1 m.

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

7.1 - Si la **construction** n'est pas implantée en limite séparative, elle doit observer un **retrait** au moins égal à **3 m**.

7.1.1 - Toutefois, l'implantation en limite séparative pourra être refusée si elle entraîne l'arasement d'une haie de qualité.

7.1.2 - Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées dans le prolongement des limites d'emprises existantes.

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

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

Article non réglementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Bâtiments d'habitations : La hauteur du rez-de-chaussée ne pourra excéder 0,50 m par rapport à la cote moyenne du terrain naturel défini au milieu de l'emprise de la construction, avant tous travaux de remblais ou de déblais. Dans le cas de terrain en pente, une hauteur maximale de 0,80 m pourra être admise.

La hauteur en tout point d'un bâtiment, au niveau de **l'égout du toit**, ne devra pas excéder de **4,50 m** le niveau du terrain naturel avant travaux, à la verticale de ce point. Toutefois, la hauteur d'une construction principale (*hors volumes secondaires et annexes*), doit rester en harmonie avec celle des constructions principales voisines. La hauteur à l'égout du toit devra être comprise entre celles des immeubles voisins ou égale à l'une des hauteurs de ces immeubles.

10.2 - Bâtiments techniques agricoles : Les bâtiments ne devront pas excéder **12 m** au point le plus haut de la construction. Cette hauteur sera mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux, à la verticale de ce point.

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

10.3 - La hauteur d'une construction principale, doit rester en harmonie avec celle des constructions principales voisines, traditionnelles.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.2 - Bâtiments d'habitations :

11.2.1 - Volumétrie : Les gabarits des constructions nouvelles devront s'inspirer des constructions traditionnelles de qualité, voisines.

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

Ouvertures dans la toiture : leur proportion sera nettement verticale.
Les souches de cheminées seront placées dans l'axe du faîtage.

11.2.3 - Matériaux apparents et couleurs :

Toitures : le matériau utilisé pourra avoir l'aspect de l'ardoise, ou bien tout autre matériau s'intégrant bien.

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

Les façades et pignons présenteront un caractère homogène et une unité d'aspect, chaque façade ayant une unité de matériaux. Les maçonneries apparentes si elles sont réalisées en enduit, seront de ton neutre en harmonie avec les constructions traditionnelles, à l'exclusion de toute couleur vive.

11.3 - Bâtiments techniques agricoles : Ils seront également de formes et de volume simples. Leur aspect, leurs matériaux et leurs couleurs seront en harmonie avec les constructions voisines de qualité.

11.3.1 - Toiture : Les couvertures en matériaux translucides de couleur, ainsi que celles en métal brillant non revêtus sont interdites. Le bac acier, le zinc, l'aluminium sont autorisés dès lors qu'ils sont revêtus de teinte neutre, en harmonie avec les couleurs traditionnelles.

11.3.2 - Façades et pignons

Les façades seront réalisées de préférence en bardage bois ou matériaux similaire. Tout autre matériau pourra être utilisé sous réserve d'une bonne intégration et revêtu d'une teinte sombre;
Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents, tels que briques creuses, parpaings ou carreaux de plâtre doivent être recouverts d'un enduit de ton neutre.
Les bardages verticaux en matériaux identiques à ceux de la couverture peuvent être autorisés.

Les bâtiments d'exploitation agricole devront être intégrés aux paysages par des haies vives composées d'essences bocagères.

11.4.- Pour l'ensemble des projets de la zone :

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

11.4.2 - Clôtures : Les clôtures ne sont pas obligatoires mais facultatives. Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes.

D'une manière générale, les matériaux destinés à être recouverts (type parpaings...) devront bénéficier d'une finition adéquate (enduit, bardage...).

Les haies végétales seront d'essence locale et variée.

Dans le cas de clôture grillagée, elle sera de préférence à maille carrée ou rectangulaire et verte. Cette grille sera doublée d'une haie composée d'essence locale et variée

Sont interdits :

- Les haies à base de Thuyas, Chamaecyparis, Cupressus, Laurier palme et mono-spécifiques en général,
- Les clôtures réalisées à partir de matériaux de récupération disparates (tôles etc...)
- Les murets maçonnés non enduits,
- Les clôtures réalisées en plaques de béton préfabriqué ou en panneaux PVC ou équivalent.

11.4.3 - Extension de bâtiments existants et constructions annexes : Les extensions et les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux, ainsi que l'environnement.

11.4.4 - Réhabilitation : Les projets de réhabilitation devront être réalisés dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant, et notamment l'aménagement et la transformation en habitation d'un ancien siège d'exploitation agricole lorsque celui-ci peut être considéré comme un témoin à préserver de l'architecture de la région. Il est recommandé d'utiliser de préférence les matériaux traditionnels.

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

11.4.6. - Antennes et pylônes : Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques, doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics. Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer au mieux dans le paysage.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

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

• **13.2. - Obligation de planter :**

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

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

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

- **13.3. - Protection des haies au titre du 7° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme :**

Les haies bocagères repérées au titre de l'article L123-1-5 7^{ème} sur le plan de zonage du PLU doivent être protégées. Les occupations et utilisations du sol, les travaux projetés, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de ces haies.

Il sera rappelé que les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1-5, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, sont soumis à déclaration préalable de travaux (Art. R421-23-h) du Code de l'urbanisme).

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS
--

- *Article non réglementé.*

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

La zone Ah comprend les secteurs déjà bâtis en zone rurale et située en limite de zones agricoles, pouvant admettre sous conditions des évolutions des constructions pouvant admettre des évolutions de constructions existantes

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

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

Dans tous les secteurs, l'exploitation des terres agricoles peut s'y poursuivre : cultures, pâtures, épandages, ... dans le respect des règles sanitaires en vigueur.

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

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

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

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

- **Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article Ah 2, dans tous les secteurs et** toutes installations, ouvrages, travaux, susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides et des cours d'eau notamment ceux ayant pour conséquence l'assèchement, le drainage, la mise en eau, l'imperméabilisation, les remblais à l'exception des interventions liées à la gestion, l'entretien ou la restauration de ces milieux dans le respect des procédures propres à la loi sur l'eau ou pour des installations et équipements liés aux réseaux de service public à titre exceptionnel.

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

Sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages et à l'activité agricole, de ne pas aggraver le risque d'inondation, de préserver les zones humides et les cours d'eau et que toutes dispositions soient prises pour une bonne intégration dans le site :

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

2.2 - Les aménagements permettant l'accueil des personnes à mobilité réduite, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux.

2.3- La réhabilitation, restauration, extension et changement de destination du bâti existant à la date d'approbation du PLU dès lors que ces opérations n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants à moins de 100 m de bâtiments agricoles en activité :

2.4- Le changement de destination des constructions de caractère, en pierre ou en terre, représentatives du patrimoine bâti ancien, existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve cumulativement :

- ↳ qu'il n'y ait plus manifestement et définitivement de bâtiment ou installation agricole générant un périmètre sanitaire, localisé à moins de 100 m du bâti concerné ;
- ↳ de préserver le caractère architectural originel ;
- ↳ que l'essentiel des murs porteurs existe (*c'est-à-dire dans une proportion équivalente à 3 sur 4 et que leur hauteur ne soit pas inférieure à 2,50 m*) et la toiture soient en bon état;
- ↳ que le bâti concerné ait une emprise au sol au minimum égale à **50 m²**
- ↳ que cet aménagement soit réalisé dans le volume du bâtiment existant ; la construction en annexe d'un garage sur un terrain n'en possédant pas est autorisée dans la limite de 50 m² de surface plancher ;

2.5 - La réhabilitation, la restauration et l'aménagement des habitations existantes à la date d'approbation du PLU, ainsi que leur extension nécessaire à l'amélioration de l'habitat dans la limite de 315 m² de surface plancher dès lors que ces extensions s'implantent en direction opposée au rayon de 100 m de bâtiments ou installations générant un périmètre sanitaire ; dans cette limite, les extensions ou surélévations de constructions ne pourront excéder 60 m² de surface plancher et respecteront la volumétrie et les gabarits de la construction existante. L'édification d'une seule annexe limitée à 40 m², non contiguë est admise, sous réserve que la localisation et l'aspect de ce local ne dénature pas le caractère des lieux et que la localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques.

2.6- La restauration et l'aménagement des bâtiments de caractère en pierre ou en terre, représentatives du patrimoine bâti ancien et dont le volume comprend à la fois une habitation et d'anciens locaux agricoles ou autres, y compris par changement de destination des parties non déjà affectées à l'habitation, dès lors qu'ils sont localisées à plus de 100 m de bâtiments ou installations générant un périmètre sanitaire et sous réserve qu'ils soient réalisés dans le volume du bâtiment existant. La construction en annexe d'un garage sur un terrain n'en possédant pas est autorisée dans la limite de 50 m² de surface plancher ;

2.7 - La restauration de tout élément intéressant du point de vue du patrimoine local, du type puits, four, croix et calvaires, ... ;

2.8- Dans les périmètres sanitaires de 100 m, les changements de destination ne pourront donner lieu à des logements nouveaux, tant que la réglementation sanitaire en vigueur s'applique.

2.7 - Reconstruction : La reconstruction sur le même terrain, et pour une surface de plancher équivalente lorsqu'il n'y a pas de changement d'usage, de constructions détruites par un sinistre, sous réserve de ne pas dépasser les emprises et volumes initiaux, dès lors que les caractéristiques de la parcelle permettent un assainissement conforme aux règles en vigueur.

2.8 - Restauration : La restauration d'un bâtiment, avec ou sans changement de destination, dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment et de ne pas compromettre l'activité agricole, les paysages et l'environnement.

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

- **2.9.1.** Dans tous les secteurs, les constructions, installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (*bassin d'orage, assainissement, eau potable, électricité, gaz, télécommunications, ...*) dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère ;
- **2.9.2.** Les affouillements et exhaussements du sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sols autorisés dans la zone sous réserve de ne pas porter atteinte aux zones humides et cours d'eau;
- **2.9.3.-** Les interventions liées à la gestion, l'entretien ou la restauration des zones humides et des cours d'eau dans le respect des procédures propres à la loi sur l'eau.

2.10- Divers : Les constructions et extensions liées et nécessaires à la modernisation des activités artisanales existantes à la date d'approbation du PLU ;

2.11 - Dans les secteurs Ahs exclusivement (carte figurant en annexe du PLU non opposable et provisoire, susceptible d'être modifiée par des mesures d'altimétrie) :

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

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

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

3.1. - Accès :

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

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

3.2. - Desserte en voirie :

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

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

3.3. - Voirie :

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

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

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

4.2 - Assainissement :**4.2.1 - eaux usées**

- Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes ne pourra être autorisée que si le terrain est desservi par un dispositif de traitement et d'évacuation des eaux usées conforme à la réglementation en vigueur.

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

4.2.2 - eaux pluviales

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

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

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

4.3 - Autres réseaux

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

ARTICLE Ah 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Les terrains devront présenter une superficie, une forme et une nature des sols répondant au type d'assainissement retenu pour la construction, conformément à la réglementation en vigueur. Ces dispositions devront être prises en compte dans tous les cas, et notamment lors de l'aménagement de locaux d'habitation dans les anciens corps de ferme.

ARTICLE Ah 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

6.1 - les extensions ou constructions nouvelles s'implanteront dans le respect de l'implantation dominante des constructions contiguës ou avoisinantes, sans porter atteinte au bon fonctionnement de la circulation.

A défaut d'implantation dominante, les constructions s'implanteront en **retrait minimum de 5 m** calculés perpendiculairement à compter de l'alignement de la voie.

6.2 - Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprise existante, sous réserve de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation.

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

7.1 - Si la construction n'est pas édifiée en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **2 m**.

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

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

- Les constructions devront s'implanter les unes par rapport aux autres avec une distance minimale entre les limites d'emprise de **4 m**.

ARTICLE Ah 9 - EMPRISE AU SOL

- *Article non réglementé.*

ARTICLE Ah 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions ou ouvrages pouvant être autorisés au titre du présent chapitre ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- **La hauteur des constructions devra être en harmonie avec celles des constructions avoisinantes.** La hauteur maximale sera égale à celle des constructions significatives situées dans l'environnement immédiat.

ARTICLE Ah 11 - ASPECT EXTERIEUR**11.1. - Généralités**

- Tout bâtiment situé à proximité d'un élément intéressant du point de vue du patrimoine d'intérêt local, devra faire l'objet d'une attention particulière. Les constructions devront être adaptées au terrain, de manière générale. Le rythme des façades doit s'harmoniser avec celui des bâtiments voisins. Les accroches aux constructions limitrophes doivent être particulièrement étudiées : chéneaux, lignes de fenêtres, soubassements, corniches...
- Pour toute réalisation de bâtiment nouveau d'architecture contemporaine (par opposition à l'architecture traditionnelle locale) :
 - la qualité recherchée visera une intégration harmonieuse à son environnement proche aussi bien dans le choix des volumes (y compris la forme de la toiture), des percements, les couleurs des matériaux apparents et les détails architecturaux,
 - et sera motivée par la réalisation d'un habitat plus durable : prise en compte des énergies renouvelable ou de type BBC, un recueil des eaux pluviales et toutes installations s'inscrivant dans un souci d'économie d'énergie et de développement durable,
 - à proximité immédiate d'un élément patrimonial, il ne devra pas porter atteinte à sa mise en valeur, s'inscrire dans le gabarit général de la rue et reprendre les implantations caractérisant cette rue.
- L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

11.2. - Volumétrie

Les gabarits des constructions nouvelles devront respecter l'aspect général des gabarits existants.

11.3. - Ouvertures et ouvrages en saillie

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

Les lucarnes seront dessinées suivant des modèles de lucarne du pays.

Les baies seront plus hautes que larges, à dominante verticale ; de manière générale, le rythme des pleins et des vides dans les façades devra être cohérent avec le rythme des façades avoisinantes.

11.4. - Matériaux apparents et couleurs**- Pour les constructions destinées à de l'habitation:**

- Toitures : le matériau utilisé devra avoir l'aspect de l'ardoise, sauf si le projet est situé dans un environnement particulier qui justifie un autre choix.

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

Les maçonneries apparentes seront réalisées soit en respectant la mise en oeuvre traditionnelle, soit en enduit de ton neutre en harmonie avec les constructions traditionnelles.

L'utilisation de matériaux de bardage bois est autorisée.

Les menuiseries seront peintes et de teintes soutenues.

Les portes de garage seront peintes d'une teinte soutenue.

- Le nuancier des couleurs utilisées devra s'inscrire dans la palette des couleurs des matériaux locaux traditionnellement utilisés (pierre, terre, bois, ardoise...) ou être de teinte neutre.

- **Pour les bâtiments techniques destinés aux activités ou équipements** : Les couvertures en matériaux translucides de couleur, ainsi que celles en métal brillant non revêtus sont interdites. Le bac acier, le zinc, l'aluminium sont autorisés dès lors qu'ils sont revêtus de teinte neutre, en harmonie avec les couleurs des constructions anciennes présentes sur le territoire rural.

Les bâtiments dont la toiture est visible devront présenter une unité de matériaux et de coloris entre couverture et façades avec un dominante de teintes sombres ou neutres ou proche de celles des constructions environnantes.

11.5. - Bâtiments à caractère patrimonial

Les bâtiments à caractère patrimonial constitués de pierres ou de terres ou les bâtis pouvant présenter une certaine valeur patrimoniale sont concernés par les principes suivants :

- les travaux à réaliser sur le bâti devront reprendre, sauf impossibilité justifiée, les données architecturales d'origine de la construction et mettre en œuvre des techniques et matériaux traditionnels dans le respect du bâti existant.
- le nuancier des couleurs utilisées devra s'inscrire dans la palette des couleurs des matériaux locaux traditionnellement utilisés (pierre, terre, bois, ardoise...).
- tout projet d'extension ou de construction à proximité immédiate d'un élément patrimonial devra assurer sa mise en valeur, s'inscrire dans le gabarit général de la rue et reprendre les implantations caractérisant cette rue.

11.6. - Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires mais facultatives. Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes.

D'une manière générale, les matériaux destinés à être recouverts (type parpaings...) devront bénéficier d'une finition adéquate (enduit, bardage...).

Les haies végétales seront d'essence locale et variée.

Dans le cas de clôture grillagée, elle sera de préférence à maille carrée ou rectangulaire et verte. Cette grille sera doublée d'une haie composée d'essence locale et variée

Sont interdits :

- Les haies à base de Thuyas, Chamaecyparis, Cupressus, Laurier palme et mono-spécifiques en général,
- Les clôtures réalisées à partir de matériaux de récupération disparates (tôles etc...)
- Les murets maçonnés non enduits,
- Les clôtures réalisées en plaques de béton préfabriqué ou en panneaux PVC ou équivalent .

11.7. - Extension de bâtiments existants et construction de bâtiments annexes

Les extensions et les constructions annexes devront être réalisés en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux.

11.8. - Réhabilitation

Les projets de réhabilitation devront être réalisés dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant.

ARTICLE Ah 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE Ah 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

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

- **13.2. - Protection des haies au titre du 7° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme :**

Les haies bocagères repérées au titre de l'article L123-1-5 7^{ème} sur le plan de zonage du PLU doivent être protégées. Les occupations et utilisations du sol, les travaux projetés, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de ces haies.

Il sera rappelé que les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1-5, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, sont soumis à déclaration préalable de travaux (Art. R421-23-h) du Code de l'urbanisme).

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE Ah 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

- Cet article n'est pas réglementé.

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

La zone Ac comprend les secteurs déjà bâtis en zone rurale et située en limite de zones agricoles, pouvant admettre sous conditions des constructions nouvelles.

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

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

Dans tous les secteurs, l'exploitation des terres agricoles peut s'y poursuivre : cultures, pâtures, épandages, ... dans le respect des règles sanitaires en vigueur.

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

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

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

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

- **Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article Ac 2, dans tous les secteurs et** toutes installations, ouvrages, travaux, susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides et des cours d'eau notamment ceux ayant pour conséquence l'assèchement, le drainage, la mise en eau, l'imperméabilisation, les remblais à l'exception des interventions liées à la gestion, l'entretien ou la restauration de ces milieux dans le respect des procédures propres à la loi sur l'eau ou pour des installations et équipements liés aux réseaux de service public à titre exceptionnel.

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

Sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages et à l'activité agricole, de ne pas aggraver le risque d'inondation, de préserver les zones humides et les cours d'eau et que toutes dispositions soient prises pour une bonne intégration dans le site :

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

2.2 - Les aménagements permettant l'accueil des personnes à mobilité réduite, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux.

2.3- La réhabilitation, restauration, extension et changement de destination du bâti existant à la date d'approbation du PLU dès lors que ces opérations n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants à moins de 100 m de bâtiments agricoles en activité :

2.4- Le changement de destination des constructions de caractère, en pierre ou en terre, représentatives du patrimoine bâti ancien, existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve cumulativement :

- ↳ qu'il n'y ait plus manifestement et définitivement de bâtiment ou installation agricole générant un périmètre sanitaire, localisé à moins de 100 m du bâti concerné ;
- ↳ de préserver le caractère architectural originel ;
- ↳ que l'essentiel des murs porteurs existe (*c'est-à-dire dans une proportion équivalente à 3 sur 4 et que leur hauteur ne soit pas inférieure à 2,50 m*) et la toiture soient en bon état;
- ↳ que le bâti concerné ait une emprise au sol au minimum égale à **50 m²**
- ↳ que cet aménagement soit réalisé dans le volume du bâtiment existant ; la construction en annexe d'un garage sur un terrain n'en possédant pas est autorisée dans la limite de 50 m² de surface plancher ;

2.5 - La réhabilitation, la restauration et l'aménagement des habitations existantes à la date d'approbation du PLU, ainsi que leur extension nécessaire à l'amélioration de l'habitat dans la limite de 315 m² de surface plancher dès lors que ces extensions s'implantent en direction opposée au rayon de 100 m de bâtiments ou installations générant un périmètre sanitaire ; dans cette limite, les extensions ou surélévations de constructions ne pourront excéder 60 m² de surface plancher et respecteront la volumétrie et les gabarits de la construction existante. L'édification d'une seule annexe limitée à 40 m², non contiguë est admise, sous réserve que la localisation et l'aspect de ce local ne dénature pas le caractère des lieux et que la localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques.

2.6- La restauration et l'aménagement des bâtiments de caractère en pierre ou en terre, représentatives du patrimoine bâti ancien et dont le volume comprend à la fois une habitation et d'anciens locaux agricoles ou autres, y compris par changement de destination des parties non déjà affectées à l'habitation, dès lors qu'ils sont localisées à plus de 100 m de bâtiments ou installations générant un périmètre sanitaire et sous réserve qu'ils soient réalisés dans le volume du bâtiment existant. La construction en annexe d'un garage sur un terrain n'en possédant pas est autorisée dans la limite de 50 m² de surface plancher ;

2.7- Des constructions nouvelles à usage d'habitation ou à usage artisanal sont admises dans le respect de la qualité urbaine et architecturale environnante, et en s'intégrant dans le paysage et l'environnement, sous réserve d'être situées à plus de 100 m de bâtiment ou installation agricole générant un périmètre sanitaire ;

2.8 - La restauration de tout élément intéressant du point de vue du patrimoine local, du type puits, four, croix et calvaires, ... ;

2.9- Dans les périmètres sanitaires de 100 m, les changements de destination ne pourront donner lieu à des logements nouveaux, tant que la réglementation sanitaire en vigueur s'applique.

2.10- Reconstruction : La reconstruction sur le même terrain, et pour une surface de plancher équivalente lorsqu'il n'y a pas de changement d'usage, de constructions détruites par un sinistre, sous réserve de ne pas dépasser les emprises et volumes initiaux, dès lors que les caractéristiques de la parcelle permettent un assainissement conforme aux règles en vigueur.

2.11- Restauration : La restauration d'un bâtiment, avec ou sans changement de destination, dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le

maintien sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment et de ne pas compromettre l'activité agricole, les paysages et l'environnement.

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

- **2.12.1.** Dans tous les secteurs, les constructions, installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (*bassin d'orage, assainissement, eau potable, électricité, gaz, télécommunications, ...*) dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère ;
- **2.12.2.** Les affouillements et exhaussements du sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sols autorisés dans la zone sous réserve de ne pas porter atteinte aux zones humides et cours d'eau;
- **2.12.3.-** Les interventions liées à la gestion, l'entretien ou la restauration des zones humides et des cours d'eau dans le respect des procédures propres à la loi sur l'eau.

2.13- Divers : Les constructions et extensions liées et nécessaires à la modernisation des activités artisanales existantes à la date d'approbation du PLU ;

2.14 - Dans les secteurs Ahs exclusivement (carte figurant en annexe du PLU non opposable et provisoire, susceptible d'être modifiée par des mesures d'altimétrie) :

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

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

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

3.1. - Accès :

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

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

3.2. - Desserte en voirie :

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

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

3.3. - Voirie :

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

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

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

4.2 - Assainissement :**4.2.1 - eaux usées**

- Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes ne pourra être autorisée que si le terrain est desservi par un dispositif de traitement et d'évacuation des eaux usées conforme à la réglementation en vigueur.

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

4.2.2 - eaux pluviales

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

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

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

4.3 - Autres réseaux

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

ARTICLE Ac 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Les terrains devront présenter une superficie, une forme et une nature des sols répondant au type d'assainissement retenu pour la construction, conformément à la réglementation en vigueur. Ces dispositions devront être prises en compte dans tous les cas, et notamment lors de l'aménagement de locaux d'habitation dans les anciens corps de ferme.

ARTICLE Ac 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

6.1 - les extensions ou constructions nouvelles s'implanteront dans le respect de l'implantation dominante des constructions contiguës ou avoisinantes, sans porter atteinte au bon fonctionnement de la circulation.

A défaut d'implantation dominante, les constructions s'implanteront en **retrait minimum de 5 m** calculés perpendiculairement à compter de l'alignement de la voie.

6.2 - Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprise existante, sous réserve de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation.

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

7.1 - Si la construction n'est pas édifiée en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **2 m**.

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

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

- Les constructions devront s'implanter les unes par rapport aux autres avec une distance minimale entre les limites d'emprise de **4 m**.

ARTICLE Ac 9 - EMPRISE AU SOL

- *Article non réglementé.*

ARTICLE Ac 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions ou ouvrages pouvant être autorisés au titre du présent chapitre ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- **La hauteur des constructions devra être en harmonie avec celles des constructions avoisinantes.** La hauteur maximale sera égale à celle des constructions significatives situées dans l'environnement immédiat. Le hauteur maximale totale ne pourra dépassée 12m.

ARTICLE Ac 11 - ASPECT EXTERIEUR**11.1. - Généralités**

- Tout bâtiment situé à proximité d'un élément intéressant du point de vue du patrimoine d'intérêt local, devra faire l'objet d'une attention particulière. Les constructions devront être adaptées au terrain, de manière générale. Le rythme des façades doit s'harmoniser avec celui des bâtiments voisins. Les accroches aux constructions limitrophes doivent être particulièrement étudiées : chéneaux, lignes de fenêtres, soubassements, corniches...
- Pour toute réalisation de bâtiment nouveau d'architecture contemporaine (par opposition à l'architecture traditionnelle locale) :
 - la qualité recherchée visera une intégration harmonieuse à son environnement proche aussi bien dans le choix des volumes (y compris la forme de la toiture), des percements, les couleurs des matériaux apparents et les détails architecturaux,
 - et sera motivée par la réalisation d'un habitat plus durable : prise en compte des énergies renouvelable ou de type BBC, un recueil des eaux pluviales et toutes installations s'inscrivant dans un souci d'économie d'énergie et de développement durable,
 - à proximité immédiate d'un élément patrimonial, il ne devra pas porter atteinte à sa mise en valeur, s'inscrire dans le gabarit général de la rue et reprendre les implantations caractérisant cette rue.
- L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

11.2. - Volumétrie

Les gabarits des constructions nouvelles devront respecter l'aspect général des gabarits existants.

11.3. - Ouvertures et ouvrages en saillie

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

Les lucarnes seront dessinées suivant des modèles de lucarne du pays.

Les baies seront plus hautes que larges, à dominante verticale ; de manière générale, le rythme des pleins et des vides dans les façades devra être cohérent avec le rythme des façades avoisinantes.

11.4. - Matériaux apparents et couleurs**- Pour les constructions destinés à de l'habitation:**

- Toitures : le matériau utilisé devra avoir l'aspect de l'ardoise, sauf si le projet est situé dans un environnement particulier qui justifie un autre choix.

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

Les maçonneries apparentes seront réalisées soit en respectant la mise en oeuvre traditionnelle, soit en enduit de ton neutre en harmonie avec les constructions traditionnelles.

L'utilisation de matériaux de bardage bois est autorisée.

Les menuiseries seront peintes et de teintes soutenues.

Les portes de garage seront peintes d'une teinte soutenue.

- Le nuancier des couleurs utilisées devra s'inscrire dans la palette des couleurs des matériaux locaux traditionnellement utilisés (pierre, terre, bois, ardoise...) ou être de teinte neutre.

- **Pour les bâtiments techniques destinés aux activités ou équipements** : Les couvertures en matériaux translucides de couleur, ainsi que celles en métal brillant non revêtus sont interdites. Le bac acier, le zinc, l'aluminium sont autorisés dès lors qu'ils sont revêtus de teinte neutre, en harmonie avec les couleurs des constructions anciennes présentes sur le territoire rural.

Les bâtiments dont la toiture est visible devront présenter une unité de matériaux et de coloris entre couverture et façades avec un dominante de teintes sombres ou neutres ou proche de celles des constructions environnantes.

11.5. - Bâtiments à caractère patrimonial

Les bâtiments à caractère patrimonial constitués de pierres ou de terres ou les bâtis pouvant présenter une certaine valeur patrimoniale sont concernés par les principes suivants :

- les travaux à réaliser sur le bâti devront reprendre, sauf impossibilité justifiée, les données architecturales d'origine de la construction et mettre en œuvre des techniques et matériaux traditionnels dans le respect du bâti existant.
- le nuancier des couleurs utilisées devra s'inscrire dans la palette des couleurs des matériaux locaux traditionnellement utilisés (pierre, terre, bois, ardoise...).
- tout projet d'extension ou de construction à proximité immédiate d'un élément patrimonial devra assurer sa mise en valeur, s'inscrire dans le gabarit général de la rue et reprendre les implantations caractérisant cette rue.

11.6. - Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires mais facultatives. Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes.

D'une manière générale, les matériaux destinés à être recouverts (type parpaings...) devront bénéficier d'une finition adéquate (enduit, bardage...).

Les haies végétales seront d'essence locale et variée.

Dans le cas de clôture grillagée, elle sera de préférence à maille carrée ou rectangulaire et verte. Cette grille sera doublée d'une haie composée d'essence locale et variée

Sont interdits :

- Les haies à base de Thuyas, Chamaecyparis, Cupressus, Laurier palme et mono-spécifiques en général,
- Les clôtures réalisées à partir de matériaux de récupération disparates (tôles etc...)
- Les murets maçonnés non enduits,
- Les clôtures réalisées en plaques de béton préfabriqué ou en panneaux PVC ou équivalent.

11.7. - Extension de bâtiments existants et construction de bâtiments annexes

Les extensions et les constructions annexes devront être réalisés en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux.

11.8. - Réhabilitation

Les projets de réhabilitation devront être réalisés dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant.

ARTICLE Ac 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE Ac 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

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

- **13.2. - Protection des haies au titre du 7° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme :**

Les haies bocagères repérées au titre de l'article L123-1-5 7^{ème} sur le plan de zonage du PLU doivent être protégées. Les occupations et utilisations du sol, les travaux projetés, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de ces haies.

Il sera rappelé que les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1-5, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, sont soumis à déclaration préalable de travaux (Art. R421-23-h) du Code de l'urbanisme).

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE Ac 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

- Cet article n'est pas réglementé.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

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

La zone 1N comprend les secteurs spécifiques ayant vocation à rester majoritairement naturels ou maritimes, elle comprend également les secteurs de bâtis isolés en milieu rural, agricole et naturel.

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

Dans ce dernier cas, la zone 1N comporte un indice et peut admettre des constructions nouvelles ou des évolutions de constructions existantes ou des travaux sous conditions. Elle comprend les secteurs :

- **1Nh** : Secteurs bâtis pouvant admettre sous conditions des évolutions des constructions existantes ;
- **1NX** : Secteur spécifique destiné à recevoir sous conditions des constructions liés et nécessaires aux activités de collecte et de traitement des déchets et des eaux usées (station d'épuration) ;
- **1Nt** : Secteur spécifique destiné à recevoir des aires naturelles de camping et de caravaning, ainsi que les installations liées et nécessaires ;
- **1Nn** : Secteur pouvant admettre les installations et aménagements nécessaires aux activités du centre nautique
- **1Nd** : Chenal et ses abords permettant l'accès au port où seuls les travaux nécessaires aux dragages d'entretien sont autorisés.
- **1NPn** : Secteur spécifique destiné à recevoir les aménagements nécessaires à la réalisation du bassin de plaisance du Port de Saint Mairie et à son fonctionnement (pontons, catway...)
- **1NPr** : Secteur spécifique correspondant au port actuel où sont autorisés uniquement les travaux de démantèlement des digues dans le cadre du projet global de requalification de l'espace portuaire. Jusqu'à la réalisation des travaux et la mise en service du nouveau port sur le secteur de Sainte Marie, les travaux d'entretien des bâtiments existants, de désensablement et le désenvasement sont autorisés dans ce secteur.

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

Dans tous les secteurs, l'exploitation des terres agricoles peut s'y poursuivre : cultures, pâtures, épandages, ... dans le respect des règles sanitaires en vigueur.

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

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

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

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

ARTICLE 1N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- **Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 1N 2, dans tous les secteurs et** toutes installations, ouvrages, travaux, susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides et des cours d'eau notamment ceux ayant pour conséquence l'assèchement, le drainage, la mise en eau, l'imperméabilisation, les remblais à l'exception des interventions liées à la gestion, l'entretien ou la restauration de ces milieux dans le respect des procédures propres à la loi sur l'eau ou pour des installations et équipements liés aux réseaux de service public à titre exceptionnel.

ARTICLE 1N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

2.1 - Pour l'ensemble des zones 1N :

Sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages et à l'activité agricole, de ne pas aggraver le risque d'inondation, de préserver les zones humides et les cours d'eau et que toutes dispositions soient prises pour une bonne intégration dans le site :

- **2.2.1** - Les chemins piétonniers et les objets de mobilier urbain destinés à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux.
- **2.2.2** - Les aménagements permettant l'accueil des personnes à mobilité réduite, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux.

2.2 - Dans le secteur 1Nn exclusivement : les travaux, aménagements et installations nécessaires aux activités du centre nautique (par exemple les travaux d'accessibilité depuis la plage jusqu'au pôle nautique).

2.3 - Dans les secteurs 1Nd uniquement et exclusivement : les travaux nécessaires aux dragages d'entretien du chenal d'accès au port.

2.4 - Dans les secteurs 1Nh, 1Nt exclusivement : la réhabilitation, restauration, extension et changement de destination du bâti existant à la date d'approbation du PLU dès lors que ces opérations n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants à moins de 100 m de bâtiments agricoles en activité :

- **2.4.1 Le changement de destination des constructions de caractère, en pierre ou en terre, représentatives du patrimoine bâti ancien**, existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve cumulativement :
 - ↳ qu'il n'y ait plus manifestement et définitivement de bâtiment ou installation agricole générant un périmètre sanitaire, localisé à moins de 100 m du bâti concerné ;
 - ↳ de préserver le caractère architectural originel ;
 - ↳ que l'essentiel des murs porteurs existe (*c'est-à-dire dans une proportion équivalente à 3 sur 4 et que leur hauteur ne soit pas inférieure à 2,50 m*) et la toiture soient en bon état;
 - ↳ que le bâti concerné ait une emprise au sol au minimum égale à **50 m²**
 - ↳ que cet aménagement soit réalisé dans le volume du bâtiment existant ; la construction en annexe d'un garage sur un terrain n'en possédant pas est autorisée dans la limite de 50 m² de surface plancher ;

- 2.4.2 - La réhabilitation, la restauration et l'aménagement des habitations existantes à la date d'approbation du PLU, ainsi que leur extension nécessaire à l'amélioration de l'habitat dans la limite de 315 m² de surface plancher dès lors que ces extensions s'implantent en direction opposée au rayon de 100 m de bâtiments ou installations générant un périmètre sanitaire ; dans cette limite, les extensions ou surélévations de constructions ne pourront excéder 60 m² de surface plancher et respecteront la volumétrie et les gabarits de la construction existante. L'édification d'une seule annexe limitée à 40 m², non contiguë est admise, sous réserve que la localisation et l'aspect de ce local ne dénature pas le caractère des lieux et que la localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques.
- 2.4.3 - La restauration et l'aménagement des bâtiments de caractère en pierre ou en terre, représentatives du patrimoine bâti ancien et dont le volume comprend à la fois une habitation et d'anciens locaux agricoles ou autres, y compris par changement de destination des parties non déjà affectées à l'habitation, dès lors qu'ils sont localisées à plus de 100 m de bâtiments ou installations générant un périmètre sanitaire et sous réserve qu'ils soient réalisés dans le volume du bâtiment existant. La construction en annexe d'un garage sur un terrain n'en possédant pas est autorisée dans la limite de 50 m² de surface plancher ;
- 2.4.4 - La restauration de tout élément intéressant du point de vue du patrimoine local, du type puits, four, croix et calvaires, ... ;
- 2.4.5 - Dans les périmètres sanitaires de 100 m, les changements de destination ne pourront donner lieu à des logements nouveaux, tant que la réglementation sanitaire en vigueur s'applique.

2.5 - Dans le secteur 1NPn : exclusivement : les aménagements nécessaires à la réalisation du bassin de plaisance du Port de Saint Mairie et à son fonctionnement (pontons, catway...)

2.6 - Dans le secteur 1NPr : exclusivement : les travaux de démantèlement des digues dans le cadre du projet global de requalification de l'espace portuaire. Jusqu'à la réalisation des travaux et la mise en service du nouveau port sur le secteur de Sainte Marie, les travaux d'entretien des bâtiments existants, de désensablement et le désenvasement sont autorisés dans ce secteur.

2.7 - Reconstruction : La reconstruction sur le même terrain, et pour une surface de plancher équivalente lorsqu'il n'y a pas de changement d'usage, de constructions détruites par un sinistre, sous réserve de ne pas dépasser les emprises et volumes initiaux, dès lors que les caractéristiques de la parcelle permettent un assainissement conforme aux règles en vigueur.

2.8 - Restauration : La restauration d'un bâtiment, avec ou sans changement de destination, dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment et de ne pas compromettre l'activité agricole, les paysages et l'environnement.

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

- **2.9.1.** Dans tous les secteurs, les constructions, installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (*bassin d'orage, assainissement, eau potable, électricité, gaz, télécommunications, ...*) dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère ;
- **2.9.2.** Les affouillements et exhaussements du sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sols autorisés dans la zone sous réserve de ne pas porter atteinte aux zones humides et cours d'eau;
- **2.9.3.-** Les interventions liées à la gestion, l'entretien ou la restauration des zones humides et des cours d'eau dans le respect des procédures propres à la loi sur l'eau.

2.10- Divers : Les constructions et extensions liées et nécessaires à la modernisation des activités artisanales existantes à la date d'approbation du PLU ;

2.11 - Dans les secteurs 1NX exclusivement : les installations et constructions liés et nécessaires aux activités de collecte et de traitement des déchets et des eaux usées (*station d'épuration*) ; sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages et à l'activité agricole, de ne pas aggraver le risque d'inondation, de préserver les zones humides et les cours d'eau et que toutes dispositions soient prises pour une bonne intégration dans le site.

2.12 - Dans les secteurs 1Nt exclusivement : En plus des occupations et utilisations du sol prévues au 2.5, sont admises les installations et équipements liés et nécessaires aux aires naturelles de camping et de caravanning ;

2.13 - Dans les secteurs Nhs exclusivement (carte figurant en annexe du PLU non opposable et provisoire, susceptible d'être modifiée par des mesures d'altimétrie) :

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

SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 1N 3 - ACCES ET VOIRIE**

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

3.1. - Accès :

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

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

3.2. - Desserte en voirie :

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

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

3.3. - Voirie :

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

ARTICLE 1N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**4.1 - Alimentation en eau potable**

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

4.2 - Assainissement :**4.2.1 - eaux usées**

- Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes ne pourra être autorisée que si le terrain est desservi par un dispositif de traitement et d'évacuation des eaux usées conforme à la réglementation en vigueur.

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

4.2.2 - eaux pluviales

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

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

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

4.3 - Autres réseaux

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

ARTICLE 1N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Les terrains devront présenter une superficie, une forme et une nature des sols répondant au type d'assainissement retenu pour la construction, conformément à la réglementation en vigueur. Ces dispositions devront être prises en compte dans tous les cas, et notamment lors de l'aménagement de locaux d'habitation dans les anciens corps de ferme.

ARTICLE 1N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

6.1 - les extensions ou constructions nouvelles s'implanteront dans le respect de l'implantation dominante des constructions contiguës ou avoisinantes, sans porter atteinte au bon fonctionnement de la circulation.

A défaut d'implantation dominante, les constructions s'implanteront en **retrait minimum de 5 m** calculés perpendiculairement à compter de l'alignement de la voie.

6.2 - Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprise existante, sous réserve de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation.

ARTICLE 1N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

7.1 - Si la construction n'est pas édifiée en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **2 m**.

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

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

- Les constructions devront s'implanter les unes par rapport aux autres avec une distance minimale entre les limites d'emprise de **4 m**.

ARTICLE 1N 9 - EMPRISE AU SOL

- *Article non réglementé.*

ARTICLE 1N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions ou ouvrages pouvant être autorisés au titre du présent chapitre ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- **La hauteur des constructions devra être en harmonie avec celles des constructions avoisinantes.** La hauteur maximale sera égale à celle des constructions significatives situées dans l'environnement immédiat.

ARTICLE 1N 11 - ASPECT EXTERIEUR**11.1. - Généralités**

- Tout bâtiment situé à proximité d'un élément intéressant du point de vue du patrimoine d'intérêt local, devra faire l'objet d'une attention particulière. Les constructions devront être adaptées au terrain, de manière générale. Le rythme des façades doit s'harmoniser avec celui des bâtiments voisins. Les accroches aux constructions limitrophes doivent être particulièrement étudiées : chéneaux, lignes de fenêtres, soubassements, corniches...
- Pour toute réalisation de bâtiment nouveau d'architecture contemporaine (par opposition à l'architecture traditionnelle locale) :
 - la qualité recherchée visera une intégration harmonieuse à son environnement proche aussi bien dans le choix des volumes (y compris la forme de la toiture), des percements, les couleurs des matériaux apparents et les détails architecturaux,
 - et sera motivée par la réalisation d'un habitat plus durable : prise en compte des énergies renouvelable ou de type BBC, un recueil des eaux pluviales et toutes installations s'inscrivant dans un souci d'économie d'énergie et de développement durable,
 - à proximité immédiate d'un élément patrimonial, il ne devra pas porter atteinte à sa mise en valeur, s'inscrire dans le gabarit général de la rue et reprendre les implantations caractérisant cette rue.
- L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

11.2. - Volumétrie

Les gabarits des constructions nouvelles devront respecter l'aspect général des gabarits existants.

11.3. - Ouvertures et ouvrages en saillie

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

Les lucarnes seront dessinées suivant des modèles de lucarne du pays.

Les baies seront plus hautes que larges, à dominante verticale ; de manière générale, le rythme des pleins et des vides dans les façades devra être cohérent avec le rythme des façades avoisinantes.

11.4. - Matériaux apparents et couleurs**- Pour les constructions destinées à de l'habitation:**

- Toitures : le matériau utilisé devra avoir l'aspect de l'ardoise, sauf si le projet est situé dans un environnement particulier qui justifie un autre choix.

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

Les maçonneries apparentes seront réalisées soit en respectant la mise en oeuvre traditionnelle, soit en enduit de ton neutre en harmonie avec les constructions traditionnelles.

L'utilisation de matériaux de bardage bois est autorisée.

Les menuiseries seront peintes et de teintes soutenues.

Les portes de garage seront peintes d'une teinte soutenue.

- Le nuancier des couleurs utilisées devra s'inscrire dans la palette des couleurs des matériaux locaux traditionnellement utilisés (pierre, terre, bois, ardoise...) ou être de teinte neutre.

- **Pour les bâtiments techniques destinés aux activités ou équipements** : Les couvertures en matériaux translucides de couleur, ainsi que celles en métal brillant non revêtus sont interdites. Le bac acier, le zinc, l'aluminium sont autorisés dès lors qu'ils sont revêtus de teinte neutre, en harmonie avec les couleurs des constructions anciennes présentes sur le territoire rural.

Les bâtiments dont la toiture est visible devront présenter une unité de matériaux et de coloris entre couverture et façades avec un dominante de teintes sombres ou neutres ou proche de celles des constructions environnantes.

11.5. - Bâtiments à caractère patrimonial

Les bâtiments à caractère patrimonial constitués de pierres ou de terres ou les bâtis pouvant présenter une certaine valeur patrimoniale sont concernés par les principes suivants :

- les travaux à réaliser sur le bâti devront reprendre, sauf impossibilité justifiée, les données architecturales d'origine de la construction et mettre en œuvre des techniques et matériaux traditionnels dans le respect du bâti existant.
- le nuancier des couleurs utilisées devra s'inscrire dans la palette des couleurs des matériaux locaux traditionnellement utilisés (pierre, terre, bois, ardoise...).
- tout projet d'extension ou de construction à proximité immédiate d'un élément patrimonial devra assurer sa mise en valeur, s'inscrire dans le gabarit général de la rue et reprendre les implantations caractérisant cette rue.

11.6. - Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires mais facultatives. Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes.

D'une manière générale, les matériaux destinés à être recouverts (type parpaings...) devront bénéficier d'une finition adéquate (enduit, bardage...).

Les haies végétales seront d'essence locale et variée.

Dans le cas de clôture grillagée, elle sera de préférence à maille carrée ou rectangulaire et verte. Cette grille sera doublée d'une haie composée d'essence locale et variée

Sont interdits :

- Les haies à base de Thuyas, Chamaecyparis, Cupressus, Laurier palme et mono-spécifiques en général,
- Les clôtures réalisées à partir de matériaux de récupération disparates (tôles etc...)
- Les murets maçonnés non enduits,
- Les clôtures réalisées en plaques de béton préfabriqué ou en panneaux PVC ou équivalent .

11.7. - Extension de bâtiments existants et construction de bâtiments annexes

Les extensions et les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux.

11.8. - Réhabilitation

Les projets de réhabilitation devront être réalisés dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant.

ARTICLE 1N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE 1N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

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

- **13.2. - Protection des haies au titre du 7° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme :**

Les haies bocagères repérées au titre de l'article L123-1-5 7^{ème} sur le plan de zonage du PLU doivent être protégées. Les occupations et utilisations du sol, les travaux projetés, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de ces haies.

Il sera rappelé que les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1-5, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, sont soumis à déclaration préalable de travaux (Art. R421-23-h) du Code de l'urbanisme).

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 1N 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

- Cet article n'est pas réglementé.

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

La zone 2N correspond aux espaces sites et paysages de qualité ou remarquables (au titre de la loi littoral) à protéger strictement de toute occupation ou utilisation du sol qui seraient de nature à compromettre leur intérêt esthétique, écologique ou paysager ...

L'exploitation des terres agricoles peut éventuellement s'y poursuivre dans le respect des règles sanitaires en vigueur et de la qualité écologique des secteurs (préservation des ZNIEFF et site Natura 2000 notamment).

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

• **Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 2n 2, dans tous les secteurs** et toutes installations, ouvrages, travaux, susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides et des cours d'eau notamment ceux ayant pour conséquence l'assèchement, le drainage, la mise en eau, l'imperméabilisation, les remblais à l'exception des interventions liées à la gestion, l'entretien ou la restauration de ces milieux dans le respect des procédures propres à la loi sur l'eau ou pour des installations et équipements liés aux réseaux de service public à titre exceptionnel.

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

• **Art. R. 146-2 du Code de l'Urbanisme** (D. n° 2004-310, 29 mars 2004, art. 2) - En application du deuxième alinéa de l'article L. 146-6, peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à cet article, après enquête publique dans les cas prévus par le décret n° 85-453 du 23 avril 1985, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

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

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

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

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

— les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher ;

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

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

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

- Les interventions liées à la gestion, l'entretien ou la restauration des zones humides et des cours d'eau dans le respect des procédures propres à la loi sur l'eau.

SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2N 3 - ACCES ET VOIRIE

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

ARTICLE 2N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- *Article non réglementé*

ARTICLE 2N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- *Article non réglementé.*

ARTICLE 2N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

ARTICLE 2N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

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

ARTICLE 2N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- *Article non réglementé.*

ARTICLE 2N 9 - EMPRISE AU SOL

- *Article non réglementé.*

ARTICLE 2N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions ou ouvrages pouvant être autorisés au titre du présent chapitre ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE 2N 11 - ASPECT EXTERIEUR

- *Cet article n'est pas réglementé.*

ARTICLE 2N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE 2N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

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

- **13.2. - Protection des haies au titre du 7° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme :**

Les haies bocagères repérées au titre de l'article L123-1-5 7^{ème} sur le plan de zonage du PLU doivent être protégées. Les occupations et utilisations du sol, les travaux projetés, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de ces haies.

Il sera rappelé que les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1-5, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, sont soumis à déclaration préalable de travaux (Art. R421-23-h) du Code de l'urbanisme).

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2N 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

- *Article non réglementé.*

ANNEXES

LES ESPACES BOISES CLASSES

I - APPLICATION DU CLASSEMENT :

LES PLU PEUVENT CLASSER COMME ESPACES BOISES ... :

- ... les **BOIS, FORETS, PARCS A CONSERVER, A PROTEGER OU A CREER**, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations.
- ... des **ARBRES ISOLEES, DES HAIES ET RESEAUX DE HAIES, DES PLANTATIONS D'ALIGNEMENTS**.

CRITERES POUR LE CLASSEMENT :

LE CLASSEMENT EN ESPACE BOISE N'EST PAS SUBORDONNE A LA VALEUR DU BOISEMENT EXISTANT.

- La qualité médiocre des arbres situés sur une parcelle déjà partiellement urbanisée ne fait pas obstacle au classement.
- De la même manière, est jugée légale une mesure de classement qui concerne une propriété située dans une zone naturelle non constructible faisant partie d'un important massif boisé alors même que des aménagements routiers situés à proximité provoquent une humidité peu propice à une exploitation forestière normale.

LE CLASSEMENT EN ESPACE BOISE N'EST PAS SUBORDONNE NON PLUS A L'EXISTENCE PREALABLE D'UN BOISEMENT.

- des terrains totalement dépourvus de boisement peuvent être classés.
- des terrains dont les boisements auraient été détruits du fait d'incendies ou de tempêtes.
- des terrains n'ayant jamais fait l'objet de boisement : les auteurs d'un PLU pouvant, pour des motifs d'urbanisme, prévoir la modification des modalités existantes d'utilisation du sol.

MOTIFS JUSTIFIANT LE CLASSEMENT :

TOUT MOTIF D'URBANISME :

- Participation à la qualité paysagère d'un site en créant des cloisonnements, en ouvrant des perspectives, en accompagnant des cheminements ;
- Préservation de la qualité des eaux par le rôle auto-épurateur des haies et anti-érosif des talus ;
- Délimitation des espaces urbanisés en créant des limites franches permettant une bonne intégration paysagère ;
- Réalisation d'une «coulée verte» entre deux zones urbanisées ;
- Protection contre les nuisances sonores provenant d'infrastructures routières par ex. ;

Si la mise en exploitation d'un gisement de produits minéraux dans un espace boisé classé ne nécessite pas l'autorisation de défrichement au titre de la législation forestière, mais est subordonnée à une autorisation de coupe et abattage, cette autorisation ne peut être accordée que si la procédure définie au deuxième alinéa ci-dessus, a été respectée.

EMPLACEMENTS RESERVES

- **Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts** sont figurés aux documents graphiques par des croisillons rouge et répertoriés par un numéro de référence.

La liste des emplacements réservés est reportée en légende des documents graphiques et donne toutes précisions sur la destination de chacun des emplacements, leur superficie et la collectivité bénéficiaire ou du service public qui en demande l'inscription au PLU.

- **Les réserves portées au plan sont soumises aux dispositions de l'article L.123-1-5 al. 8 et R.123-10 et 11) du code de l'urbanisme.**

- Toute construction y est interdite,
- Une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L.423-1 du code de l'urbanisme.
- Le propriétaire d'un terrain inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :
 - . conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu ;
 - . mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquérir son terrain dans un délai de un an