



# **COMMUNAUTE DE COMMUNES FALAISES DU TALOU**

## **4EME MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE BIVILLE SUR MER**

**Modification selon modalités de droit commun**

### **REGLEMENT ET EMPLACEMENTS RESERVES**

**DOSSIER APPROUVE LE 30 MAI 2024**



# SOMMAIRE

SOMMAIRE .....	3
DEFINITIONS .....	5
TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES.....	9
ARTICLE I - CHAMP D’APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D’URBANISME.....	11
ARTICLE II - PORTEE RESPECTIVE A L’EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L’OCCUPATION DU SOL .....	11
ARTICLE III - DIVISION DE TERRITOIRE EN ZONES .....	13
ARTICLE IV - ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES .....	15
ARTICLE V - EXCEPTION AU RESPECT DES REGLES DE HAUTEUR.....	15
ARTICLE VI - RECONSTRUCTION EN CAS DE SINISTRE.....	15
ARTICLE VII - CONSTRUCTIONS ANTERIEURES AU PLU .....	16
ARTICLE VIII - REGLES DE CALCUL DES HAUTEURS.....	16
ARTICLE IX - DISPOSITIONS RELATIVES AUX ELEMENTS DE PATRIMOINE PROTEGES AU TITRE DE LA LOI PAYSAGE (articles L.151-19 et 23 du Code de l’Urbanisme) .....	17
TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....	19
CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA .....	21
CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE .....	27
TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....	33
CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU .....	35
CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUe.....	41
CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 3AU.....	47
TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES, NATURELLES ET FORESTIERES .....	51
CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	53
CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N .....	61
TITRE V – EMPLACEMENTS RESERVES.....	67
TITRE VI – LISTE DES VEGETAUX D’ESSENCES LOCALES .....	69



# DEFINITIONS

## ADAPTATION MINEURE

Lorsqu’il n’existe qu’une faible différence entre la situation du projet et la règle posée par le plan local d’urbanisme, l’autorité administrative doit examiner et instruire la possibilité d’adaptation mineure et motiver expressément sa décision. Les adaptations mineures sont rendues nécessaires par la **nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes**

## 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

- 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 de plancher ou le nombre de mètres cubes, susceptibles d’être construits par mètre carré de sol (...) *Cf. art. R.123-10 du Code de l’urbanisme.*

## CHANGEMENT DE DESTINATION

Une construction change de destination dès lors qu’elle passe de l’une vers une autre des destinations exposées par le code de l’urbanisme. Ainsi, un hangar agricole qui devient un bâtiment d’habitation consiste en un changement de destination. Ou encore, un entrepôt désaffecté transformé en bureaux constitue également un changement de destination.

Le changement de destination doit être précédé de formalités obligatoires : permis de construire ou déclaration préalable de travaux, selon les modalités d’exécution des travaux.

En outre, le changement de destination peut également être précédé d’autres formalités prévues par le code de la construction et de l’habitation, par exemple si le projet consiste à

transformer un local d'habitation en Etablissement Recevant du Public.

Changement de destination sans modification de la façade ou des structures porteuses	Déclaration préalable de travaux
Changement de destination avec modification de la façade ou des structures porteuses	Permis de construire

### **SURFACE DE PLANCHER**

La surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

Le décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011, publié au JO du 31 décembre 2011, fixe les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que 10% des surfaces de plancher des immeubles collectifs.

### **EMPRISE AU SOL**

D'après l'article R.420-1 du code de l'urbanisme, l'emprise au sol correspond à « la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus ».

### **EMPRISES PUBLIQUES**

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

### **EXTENSION**

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

### **FAÇADE DE CONSTRUCTION**

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

### **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

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 point le plus haut de la construction.

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 latérales :**

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

### **Limites de fonds de parcelles**

Est dénommée fond de parcelle, la limite du terrain la plus éloignée de celle par laquelle s’effectue l’accès des véhicules à la parcelle à l’exception des terrains de forme triangulaire pour lesquels il n’y a pas de fond de parcelle.

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

### **LOTISSEMENT**

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d’une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

### **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.

L’article 5 du règlement s’applique à l’unité foncière, les articles 6 et 7 s’appliquent sur le pourtour de l’unité foncière et l’article 8 s’applique sur les différentes constructions prévues sur l’unité foncière.

L’emprise au sol éventuelle est calculée globalement.

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

### **REHABILITATION**

C’est une remise aux normes d’habitabilité actuelle d’un bâtiment ancien. On distingue plusieurs niveaux de réhabilitation :

- *légère* : sans travaux sur les parties communes
- *légère* : sur les parties communes
- *moyenne* : des travaux plus complets sur les parties privatives
- *lourde* : redistribution des pièces, réfection des toitures, travaux touchant les gros œuvres
- *exceptionnelle* : intervention sur les gros œuvres

### **RETRAIT**

La notion de retrait des façades de construction par rapport aux voies et emprises publiques ou aux limites séparatives (articles 6 et 7) s’applique au nu des façades.

### **SERVITUDE D’UTILITE PUBLIQUE :**

Conformément à l’article L.126-1 du code de l’urbanisme, c’est une mesure de protection limitant le droit d’utilisation du sol. Elle est instituée par un acte administratif spécifique et devient applicable dès lors que sa procédure d’institution a été accomplie. Elle doit être inscrite dans la liste des servitudes annexées au PLU.

### **UNITE FONCIERE OU TERRAIN**

L’unité foncière est regardée comme un îlot de propriété d’un seul tenant, composé d’une parcelle ou d’un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision

**VOIE :**

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

La voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation. 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 faitage 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**



Ce règlement est établi conformément au Code de l’Urbanisme.

## **ARTICLE I - CHAMP D’APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D’URBANISME**

Le présent règlement s’applique à la commune de BIVILLE SUR MER.

## **ARTICLE II - PORTEE RESPECTIVE A L’EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L’OCCUPATION DU SOL**

- 1) Les règles de ce plan local d’urbanisme se substituent aux règles générales d’utilisation du sol (chapitre 1er au titre premier du livre premier de la partie réglementaire du Code de l’Urbanisme), à l’exception des articles R. 111.2, R. 111.3, R.111.4, R. 111.15 et R. 111.21 qui demeurent applicables.**

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.111.3 Le projet peut être refusé ou n’être accepté que sous réserve de l’observation des prescriptions spéciales s’il est susceptible, en raison de sa localisation, d’être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

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.

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

- 2) Les articles L. 111.8, L. 111.9, L. 111.10, L.111.11 et L. 421.5 sont applicables nonobstant les dispositions de ce plan local d’urbanisme.**

Article L111-8 : Le sursis à statuer doit être motivé et ne peut excéder deux ans.

Lorsqu’une décision de sursis a été prise en application des articles visés à l’article L. 111-7, l’autorité compétente ne peut, à l’expiration du délai de validité du sursis ordonné, opposer à

une même demande d'autorisation un nouveau sursis fondé sur le même motif que le sursis initial.

Si des motifs différents rendent possible l'intervention d'une décision de sursis à statuer par application d'une disposition législative autre que celle qui a servi de fondement au sursis initial, la durée totale des sursis ordonnés ne peut en aucun cas excéder trois ans.

A l'expiration du délai de validité du sursis à statuer, une décision doit, sur simple confirmation par l'intéressé de sa demande, être prise par l'autorité compétente chargée de la délivrance de l'autorisation, dans le délai de deux mois suivant cette confirmation. Cette confirmation peut intervenir au plus tard deux mois après l'expiration du délai de validité du sursis à statuer. Une décision définitive doit alors être prise par l'autorité compétente pour la délivrance de l'autorisation, dans un délai de deux mois suivant cette confirmation. A défaut de notification de la décision dans ce dernier délai, l'autorisation est considérée comme accordée dans les termes où elle avait été demandée.

Article L.111.9 L'autorité « compétente » peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L.111-8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur de terrains devant être compris dans cette opération.

Article L.111-10 Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L.111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés pour ce projet ont été délimités. L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public intercommunal compétent, ou, dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le département. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement, délimite les terrains concernés. Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation. La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

Article L.111.11 Lorsqu'une décision de sursis à statuer est intervenue en application des articles L.111-9 et L.111-10, les propriétaires des terrains auxquels a été opposé le refus d'autorisation de construire ou d'utiliser le sol peuvent mettre en demeure la collectivité ou le service public « qui a pris l'initiative du projet » de procéder à l'acquisition de leur terrain « dans les conditions et délai mentionnés aux articles L.230-1 et suivants ».

Article L.421.5 Un décret du Conseil d'Etat arrête la liste des constructions, aménagements, installations et travaux qui, par dérogation aux dispositions des articles L.421-1 à L421-4, sont dispensés de toute formalité au titre du présent code en raison :

- a) de leur très faible importance,
- b) de la faible durée de leur maintien en place ou de leur caractère temporaire compte tenu de l'usage auquel ils sont destinés,

- c) du fait qu’ils nécessitent le secret pour des raisons de sûreté,
- d) du fait que leur contrôle est exclusivement assuré par une autre autorisation ou une autre législation.

**1) S’ajoutent aux règles propres du plan local d’urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant :**

- les prescriptions des règlements de construction des lotissements et celles adoptées dans les permis de construire des groupes d’habitations,
- les servitudes d’utilité publique affectant l’utilisation ou l’occupation du sol faisant l’objet d’un document annexé au P.L.U.

**2) Se superposent, en outre, les règlements techniques propres à chaque type d’occupation du sol et plus particulièrement :**

- le droit de la construction,
- le règlement sanitaire départemental,
- la législation des installations classées pour la protection de l’environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, ainsi que les réglementations propres à l’exercice de certaines activités,
- la législation sur les défrichements et les lotissements en zone boisée (articles L.311, L.312 et L. 431 du Code Forestier).
- la législation sur les carrières.
- les périmètres de protection des bâtiments d’élevage,
- les périmètres de protection des cavités souterraines,
- les périmètres de protection des axes de ruissellements.

## **ARTICLE III - DIVISION DE TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le plan local d’urbanisme est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles.

**1) Les zones urbaines (indicatif U) auxquelles s’appliquent les dispositions du titre II du règlement.**

Les zones urbaines circonscrivent les terrains dans lesquels les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d’admettre immédiatement des utilisations du sol, des constructions (à usage d’habitation, d’équipements, d’activités).

Le P.L.U. de BIVILLE SUR MER comporte DEUX zones urbaines :

**LA ZONE UA** : Zone urbaine accueillant de l’habitat ainsi que les équipements d’accompagnement, les services et bureaux, les commerces et l’artisanat sans nuisances.

Plusieurs secteurs de zone ont été créés :

- Les secteurs UAa ont été créés conformément au schéma de gestion des eaux pluviales afin de réglementer les accès et implantations des constructions desservies par des voiries concernées par du ruissellement important.
- Le secteur UAb reprend l’emplacement du camping privé existant.
- Le secteur UAc reprend un espace de restauration rapide et distributeurs de produits locaux.
- Le secteur UAj correspond à des surfaces situées à l’arrière de terrains existants non construits.

**LA ZONE UE** : Zone urbaine à vocation d'activités industrielles, artisanales, tertiaires, de services, bureaux et commerciales.

Un secteur de zone a été créé :

- Les secteurs UEa ont été créés conformément au schéma de gestion des eaux pluviales afin de réglementer les accès et implantations des constructions desservies par des voiries concernées par du ruissellement important.

**1) Les zones à urbaniser (indicatif AU) auxquelles s’appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement.**

Dans le P.L.U. de BIVILLE SUR MER, plusieurs zones AU ont été définies :

**LA ZONE 1AU** : Zone à urbaniser à vocation principale d’habitat.

**LA ZONE 1AUe** : Zone de développement à vocation d'activités industrielles, artisanales, tertiaires, de services, bureaux et commerciales.

**LA ZONE 3AU** : Zone de développement à vocation d’équipements publics.

**2) Les zones agricoles (indicatif A) et les zones naturelles (indicatif N) auxquelles s’appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV du présent règlement.**

**Les zones agricoles :**

**ZONE A :**

Ce secteur reprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles conformément à l’article R.123-7 du code de l’urbanisme.

Le P.L.U. de BIVILLE SUR MER comporte deux secteurs de zone :

- Le secteur Aa reprend les constructions excentrées situées dans les secteurs agricoles de taille et de capacité limitées.

**Les zones naturelles :**

**ZONE 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, milieux et espaces 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.

A BIVILLE SUR MER, 2 secteurs de zone ont été définis.

- le secteur NL reprend la protection des espaces remarquables du littoral.
- le secteur Nj correspond à des surfaces situées à l’arrière de terrains existants non construits.

De plus, figurent au plan :

- les plantations à protéger ayant un rôle soit paysager, soit hydraulique contre le ruissellement, soit écologique,
- les plantations à réaliser au pourtour des zones de développement,
- les périmètres de protection des cavités souterraines,
- les périmètres de protection des ruissellements,
- les emplacements réservés,
- les espaces boisés classés,
- les coupures d’urbanisation,
- la bande littorale.

## **ARTICLE IV - ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES**

Les règles et servitudes définies par le 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 V - EXCEPTION AU RESPECT DES REGLES DE HAUTEUR**

Lorsque les caractéristiques techniques l’imposent, ou pour des raisons fonctionnelles, les équipements d’infrastructures ou de superstructures d’intérêt général ou économique (ex : antennes, pylônes, châteaux d’eau, cheminées, silos, édifices du culte, ventilation, etc. ...) pourront être dispensés du respect des règles de hauteur. Cette exception concerne également les cas de reconstruction à l’identique faisant suite à un sinistre.

## **ARTICLE VI - RECONSTRUCTION EN CAS DE SINISTRE**

La reconstruction d’un bâtiment existant à la date d’approbation du présent PLU, détruit en tout ou partie à la suite d’un sinistre, est autorisée, sous réserve :

- du respect de l’article 11,
- et que son volume (déterminé par la hauteur de la construction et son emprise au sol) ne soit pas supérieur au volume initial (si le volume initial est inférieur à celui autorisé par le présent PLU, la nouvelle construction pourra avoir un volume supérieur à celui de la construction initiale à condition de respecter le volume défini par le présent PLU).

## **ARTICLE VII - CONSTRUCTIONS ANTERIEURES AU PLU**

Dans les cas de constructions préexistantes qui ne respectent pas les règles d’implantation édictées par le présent PLU, la réalisation de travaux rendant les immeubles plus conformes ou les travaux qui sont sans effet sur l’application des règles du PLU sont autorisés (jurisprudence : arrêt Sekler, Conseil d’Etat 27/05/1988).

### Implantation par rapport à l’alignement :

Pour les constructions existantes à la date d’approbation du présent PLU ne respectant pas les règles d’implantation définies ci avant, les extensions sur rue peuvent être autorisées dans le prolongement du bâti existant, si elles n’ont pas pour effet de rompre l’aspect général de la rue (le volume principal de la construction sur laquelle elle se greffe) et l’alignement des constructions voisines.

### Implantation par rapport aux limites séparatives :

Pour les constructions existantes à la date d’approbation du présent PLU ne respectant pas les règles d’implantation définies ci avant, les agrandissements et transformations peuvent être autorisées dans le prolongement du bâti existant, sous réserve qu’ils n’aient pas pour effet d’aggraver la non-conformité aux dispositions de l’article 7.

### Espaces libres et plantations :

Pour les parcelles existantes à la date d’approbation du présent PLU ne respectant pas les dispositions définies ci avant, les occupations du sol, transformations et agrandissements de constructions sont autorisés sous réserve qu’ils n’aient pas pour effet d’aggraver la non-conformité aux dispositions de l’article 13.

## **ARTICLE VIII - REGLES DE CALCUL DES HAUTEURS**

La hauteur autorisée est comptée à partir du niveau de la voie au droit du milieu de la façade de la construction. Toutefois, dans l’hypothèse où le terrain d’assiette de la construction n’est pas au même niveau que la voie qui le dessert, la hauteur autorisée est comptée à partir du niveau du terrain d’assiette (terrain naturel), au droit de l’implantation projetée du point de la construction le plus proche de la voie.

Le terrain naturel est défini comme le terrain n’ayant pas subi préalablement à la construction, de transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.

Lorsque les voies sont en pente, la hauteur du bâtiment augmente progressivement compte tenu de la pente du terrain sans pouvoir dépasser de plus de 2m la hauteur autorisée.

Un bâtiment long devra être découpé de manière que chaque portion de ce bâtiment respecte la règle.

Vers le sommet du terrain, la hauteur du bâtiment ne peut excéder la hauteur maximale autorisée. Toutefois, si les bâtiments ont des hauteurs inférieures à ces hauteurs maximales autorisées, cela permet avec la règle des 2 mètres d’obtenir un bâtiment ou des portions de bâtiment plus longues.

La règle d’augmentation progressive selon la pente s’applique à la hauteur au faîtage.

## **ARTICLE IX - DISPOSITIONS RELATIVES AUX ELEMENTS DE PATRIMOINE PROTEGES AU TITRE DE LA LOI PAYSAGE (articles L.151-19 et 23 du Code de l’Urbanisme)**

Les éléments de patrimoine protégés au titre de la loi paysage sont les suivants :

- espaces boisés paysagers,
- haies et alignement d’arbres.

Ces éléments sont soumis aux dispositions suivantes :

- Ces éléments ont été repérés comme étant constitutifs du paysage et de l’identité de BIVILLE SUR MER. Leur suppression est donc interdite.
- Cependant, pour des besoins d’aménagement, de mise en valeur ou de restauration, des travaux visant à modifier ces éléments sont tolérés (abattage de quelques arbres dans un massif d’espaces boisés paysagers par exemple), sous réserve d’une déclaration de travaux et que les travaux n’aient pas pour objet de supprimer totalement les éléments protégés.



**TITRE II –  
DISPOSITIONS  
APPLICABLES AUX  
ZONES URBAINES**



## CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Qualification de la zone : Zone urbaine accueillant de l'habitat ainsi que les équipements d'accompagnement, les services et bureaux, les commerces et l'artisanat sans nuisances.

- Les secteurs UAa ont été créés conformément au schéma de gestion des eaux pluviales afin de réglementer les accès et implantations des constructions desservies par des voiries concernées par du ruissellement important.
- Le secteur UAb reprend l'emplacement du camping privé existant.
- Le secteur UAj correspond à des surfaces situées à l’arrière de terrains existants non construits.
- Le secteur UAc reprend l’implantation d’un espace de restauration rapide et distributeurs de produits locaux, en bordure de la RD 925.

### SECTION I - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

#### **Article UA 1 - Types d'occupation ou utilisation des sols interdits.**

1.1 - Les établissements industriels,

1.2 - L'ouverture et l'exploitation de carrières.

1.3 - Dans les secteurs UAa, correspondant aux zones référencées comme zones exposées à un risque d’inondation :

- la création de sous-sols
- les clôtures pleines.

1.4 - Dans les secteurs UAb, UAc et UAj, sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l’article UA 2.

1.5 - Dans les secteurs de protection des cavités souterraines, sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l’article UA 2.

#### **Article UA 2 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions spéciales.**

2.1 - Les installations artisanales dont les nuisances résiduelles après utilisation des meilleures techniques disponibles sont compatibles avec la vocation de la zone.

2.2 - Les extensions des activités artisanales existantes sous réserve que cette extension n'entraîne pas une aggravation des nuisances.

2.3 - Les établissements commerciaux.

2.4 - L’extension des constructions existantes et la reconstruction des immeubles détruits à la suite d’un sinistre, sauf si ce sinistre est lié à un ruissellement.

2.5 - Dans les secteurs UAa, correspondant aux zones références comme zones exposées à un risque d’inondation, sont autorisés :

- 2.5.1 - les réhabilitations des constructions existantes à condition qu’elles n’aient pas pour effet d’augmenter le nombre de logements et qu’aucun nouveau sous sol ne soit réalisé ;

2.5.2 - Les extensions des constructions à usage d’habitations existantes, limitées aux seuls buts d’amélioration de l’hygiène de vie ou du confort de leurs occupants, sous réserve que ces travaux n’aient pas pour effet d’augmenter le nombre de logements,

2.5.3 - Les changements d’affectation à condition qu’ils n’aient pas pour effet d’augmenter le nombre de logements,

2.5.4 - La reconstruction après sinistre (sauf si le sinistre est dû à une inondation) de préférence avec des mesures de protection rapprochée ou une surélévation (sous réserve de ne pas aggraver ou provoquer d’inondations des secteurs bâtis environnants),

2.5.5 - Les réalisations d’ouvrages de lutte contre les inondations,

2.5.6 - Les parkings (sous réserve de gestion des eaux pluviales, sans aggravation de l’écoulement et en assurant la continuité hydraulique),

2.5.7 - Les cimetières.

2.6 - Dans le secteur UAb, sont autorisés :

- la pratique du camping,
- le stationnement de caravanes,
- les mobil homes,
- les constructions nécessaires au bon fonctionnement de l’activité touristique.

2.7 - Dans le secteur UAc, est autorisé :

- la construction de bâtiments d’une emprise au sol inférieure à 40 m<sup>2</sup> tout en assurant la continuité hydraulique.

2.8 - Dans les secteurs UAj, sont autorisés :

- les locaux annexes, jointifs et non jointifs, à l’habitation d’une surface de plancher inférieure à 20 m<sup>2</sup>,
- les abris pour animaux d’une surface de plancher inférieure à 20 m<sup>2</sup>.

2.9 - Dans les secteurs de protection des cavités souterraines, seuls sont autorisés si le risque n’est pas levé par une étude technique :

2.9.1 - les extensions mesurées des constructions existantes pour l’amélioration du confort des habitations, sous réserve que ces travaux n’aient pas pour effet d’augmenter le nombre de logements ainsi que leurs annexes de faible emprise, jointives ou non,

2.9.2 - les reconstructions après sinistre sauf si ce sinistre est lié à un effondrement du sol,

2.9.3 - les aménagements ayant pour objet de vérifier ou supprimer les risques,

2.9.4 - les voiries ou ouvrages techniques.

2.10 - Au sein des Espaces Proches du Rivage (EPR) identifiés sur le plan de zonage, sont autorisés :

2.10.1 - les équipements d’intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux,

2.10.2 - l’extension mesurée des constructions existantes de 30% maximum (surface de plancher et emprise au sol) dans la limite de 50 m<sup>2</sup>,

2.10.3 - la reconstruction à la suite d’un sinistre.

2.10.4 - les constructions à condition que leur gabarit soit similaire à celui des constructions situées dans son environnement proche.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

### **Article UA 3 - Accès et voirie.**

- a. - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.
- b. - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de service, notamment défense contre l'incendie, protection civile et ramassage des ordures ménagères.
- c. - Toutes dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés.
- d. - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de manière à éviter la moindre gêne à la circulation publique.
- e. - Les garages situés en contrebas de la voie d'accès doivent être aménagés de telle façon qu'il soit réservé une aire horizontale de 5 mètres de profondeur entre l'alignement et le sommet de la rampe d'accès.
- f. - Sauf en bordure des voies publiques qui atteignent 8 m d'emprise, les portails doivent comporter des retraits au moins égaux à 3 m permettant aux véhicules de stationner entièrement en dehors des voies publiques, y compris pendant les manœuvres d'ouverture et de fermeture des portails.

### **Article UA 4 - Desserte par les réseaux**

4.1- Eau potable : Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 - Assainissement des eaux usées : Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

4.3 - Assainissement des eaux pluviales :

4.3.1 - Pour tout projet d'urbanisme supérieur à 1 hectare, la gestion des eaux pluviales (conformément au schéma de gestion des eaux pluviales) comprend :

- l'absence de rejet superficiel lors d'un événement vicennal : gestion des eaux par infiltration si l'aptitude des sols le permet. Dans le cas contraire, on optera pour le rejet d'un débit régulé à 2 litres / seconde / hectare.
- le rejet d'un débit régulé de 2 litres / seconde / hectare pour un événement pluvial compris entre 20 et 100 ans.

4.3.2 - Pour tout projet d'urbanisme inférieur à 1 hectare :

- la gestion des eaux pluviales (conformément au schéma de gestion des eaux pluviales) a pour objectif l'absence de rejet superficiel lors d'un événement vicennal, c'est-à-dire « gestion des eaux par infiltration » si l'aptitude des sols le permet (assurant un temps de vidange de moins de 2 jours).
- Dans le cas contraire, on optera pour le rejet d'un débit régulé à 2 litres / seconde / hectare.
- Dans le cas où le projet comporte une voirie interne (ou la réalisation d'un permis d'aménager), la gestion des eaux proposées de cette partie collective

sera réalisée pour une pluie centennale la plus défavorable. Ce volume de stockage peut être mobilisé en bordure de la voirie ou en point bas de la parcelle.

**4.3.3 - Pour tout projet, sans distinction de surface :**

- La gestion de l’impluvium extérieur (système permettant de capter et transporter les eaux de pluie vers un lieu de stockage) pour l’évènement centennial le plus défavorable (stockage ou rétablissement en prenant des mesures nécessaires afin de ne pas provoquer d’inondation plus en amont ou en aval) devra être assurée.
- Chaque bassin, créé dans le cadre d’un projet d’urbanisme devra être équipé d’une surverse aménagée afin d’organiser son propre débordement sans causer de dommages aux biens et aux personnes situés à l’aval. Cette surverse sera dimensionnée pour l’évènement centennial le plus défavorable.
- D’une manière générale, la vidange des aménagements devra s’effectuer sur une période de 24 à 48 heures.

4.4 - Electricité, téléphone : Les lignes de distribution d’énergie électrique basse tension et les lignes téléphoniques seront enterrées lorsque les opérations de construction nécessitent la réalisation de voies nouvelles.

**Article UA 5 - Caractéristiques des terrains**

Tout lotissement ou division de propriété doit être établi de telle sorte qu’il garantisse l’utilisation rationnelle des terrains environnants réservant en particulier des possibilités pour l’accès et l’assainissement des éventuels lots ultérieurs.

**Article UA 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques**

6.1 - Les constructions doivent être implantées soit à l’alignement soit à 3 mètres au minimum de l’alignement.

6.2 - Des dispositions autres sont autorisées pour les constructions existantes non conformes et pour les ouvrages techniques.

6.3 - Dans le cas d’agrandissement d’une construction existante non conforme à l’article 6.1 ou pour l’implantation d’annexes de faible importance, des implantations autres pourront être autorisées si elles sont justifiées par des motifs techniques ou architecturaux.

**Article UA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

7.1 - Les constructions peuvent soit joindre une ou plusieurs limites séparatives, soit être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres.

7.2 - Des dispositions autres sont autorisées pour les constructions existantes non conformes et pour les ouvrages techniques.

7.3 - Dans le cas d’agrandissement d’une construction existante non conforme à l’article 7.1 ou pour l’implantation d’annexes de faible importance, des implantations autres pourront être autorisées si elles sont justifiées par des motifs techniques ou architecturaux.

### **Article UA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

### **Article UA 9 - Emprise au sol**

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

### **Article UA 10 - Hauteur des constructions**

10.1 - La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 1 étage droit sur rez-de-chaussée plus un niveau de comble aménageable.

10.2 - En cas de relief accidenté, la hauteur sera mesurée au milieu de la façade ayant vue sur rue et par rapport au terrain naturel.

### **Article UA 11 - Aspect des constructions**

Rappel du code de l’urbanisme : Tout projet d’architecture d’expression contemporaine ne respectant pas les règles suivantes sera recevable dès lors que son architecture ne porte pas 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 de quelque nature qu'elles soient, y compris les annexes et les clôtures, doivent respecter le caractère de leur environnement, notamment : leur volume, leurs matériaux, leurs percements, leur toiture, doivent être compatibles avec celui des constructions avoisinantes.
- Tant sur les bâtiments que sur les clôtures, les maçonneries doivent présenter des teintes en harmonie avec celles des matériaux rencontrés sur les bâtiments anciens.
- Sur les terrains plats, la côte du rez-de-chaussée fini des constructions ne doit pas :
  - excéder 0,20 m au-dessus du niveau du sol naturel.
  - se situer au-dessous du niveau de la rue.
- Sur les terrains en pente, les constructions doivent être adaptées par leur type et leur conception à la topographie du sol.

#### 11.2 - Sont interdits :

- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.
- L'emploi de tous matériaux brillants.
- Les enduits imitant des matériaux ainsi que l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre, notamment parpaings ou briques creuses non revêtues d'enduits.

#### 11.3 - Clôtures sur voies publiques :

- Les clôtures à édifier en limite de voies publiques devront l'être dans le respect du caractère des lieux avoisinants.
- La hauteur maximale des clôtures ne devra pas dépasser 2 mètres.

- Les murs anciens ayant un caractère régional par leur appareillage et leurs matériaux, devront être reconstruits, étendus. Leurs dimensions respecteront les normes d'origine.
- Pour les clôtures végétales, les espèces d'essences locales sont obligatoires (se référer à la liste annexée au rapport de présentation). En cas de pose de grillage, celui-ci devra être situé à l'intérieur de la propriété derrière la haie.

#### **Article UA 12 - Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services doit être assuré en nombre suffisant en dehors de la voie publique.

#### **Article UA 13 - Espaces libres et plantations**

13.1 - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts, même à titre provisoire.

13.2 - Les plantations existantes doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales. Une liste des végétaux d'essences locales est annexée au rapport de présentation.

13.3 - Les mares existantes doivent être conservées et entretenues.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article UA 14 - Coefficient d'occupation des sols**

Il n'est pas fixé de C.O.S. dans la zone UA.

### **SECTION IV - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS**

#### **ARTICLE UA 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

#### **ARTICLE UA 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Les fourreaux devront être prévus pour le passage de la fibre optique.

## CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Qualification de la zone : Zone urbaine à vocation d'activités industrielles, artisanales, tertiaires, de services, bureaux et commerciales.

Les secteurs UEa ont été créés conformément au schéma de gestion des eaux pluviales afin de réglementer les accès et implantations des constructions desservies par des voiries concernées par du ruissellement important.

### SECTION I - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

#### **Article UE 1 - Types d'occupation ou utilisation des sols interdits.**

- 1.1 - Les constructions à usage d'habitation sauf celles visées à l'article UE 2,
- 1.2 - Les installations de camping et le stationnement des caravanes et mobil home à titre permanent ou saisonnier,
- 1.3 - L'exploitation et l'ouverture de carrières,
- 1.4 - Les habitats légers de loisirs,
- 1.5 - Les affouillements et exhaussements de sols, sauf ceux nécessaires à l'adaptation de la zone à son objet et à la gestion des eaux pluviales.
- 1.6 - Dans les secteurs UEa, correspondant aux zones référencées comme zones exposées à un risque d'inondation sont à interdire :
  - la création de sous-sols
  - les clôtures pleines.
- 1.7 - Dans les secteurs de ruissellement, sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article UE 2.

#### **Article UE 2 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions spéciales.**

Dans la zone UE et secteur UEa, sont autorisés :

- 2.1 - Les constructions à usage d'activité industrielle, artisanale, commerciale, de bureaux, de services.
- 2.2 - Les logements attachés aux activités autorisées dans la zone : tels que logement du gardien, du chef d'entreprise.
- 2.3 - L'extension des constructions existantes et la reconstruction des immeubles détruits à la suite d'un sinistre, sauf si ce dernier est lié à un ruissellement.
- 2.4 - Les équipements publics et équipement d'intérêt collectif.
- 2.5 - Dans les secteurs UEa, correspondant aux zones références comme zones exposées à un risque d'inondation, sont autorisés :
  - 2.5.1 - les réhabilitations des constructions existantes à condition qu'elles n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements et qu'aucun nouveau sous sol ne soit réalisé ;

2.5.2 - Les extensions des constructions à usage d’habitations existantes, limitées aux seuls buts d’amélioration de l’hygiène de vie ou du confort de leurs occupants, sous réserve que ces travaux n’aient pas pour effet d’augmenter le nombre de logements,

2.5.3 - Les changements d’affectation à condition qu’ils n’aient pas pour effet d’augmenter le nombre de logements,

2.5.4 - La reconstruction après sinistre (sauf si le sinistre est dû à une inondation) de préférence avec des mesures de protection rapprochée ou une surélévation (sous réserve de ne pas aggraver ou provoquer d’inondations des secteurs bâtis environnants),

2.5.5 - Les réalisations d’ouvrages de lutte contre les inondations,

2.5.6 - Les parkings (sous réserve de gestion des eaux pluviales, sans aggravation de l’écoulement et en assurant la continuité hydraulique).

2.6 - Dans les secteurs de protection des cavités souterraines, seuls sont autorisés si le risque n’est pas levé par une étude technique :

2.6.1 - les extensions mesurées des constructions existantes pour l’amélioration du confort des habitations, sous réserve que ces travaux n’aient pas pour effet d’augmenter le nombre de logements ainsi que leurs annexes de faible emprise, jointives ou non,

2.6.2 - les reconstructions après sinistre sauf si ce sinistre est lié à un effondrement du sol,

2.6.3 - les aménagements ayant pour objet de vérifier ou supprimer les risques,

2.6.4 - les voiries ou ouvrages techniques.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

### **Article UE 3 - Accès et voirie.**

3.1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, dont les caractéristiques répondent à leur destination et satisfont aux règles minimales de desserte, notamment défense contre l'incendie, protection civile et ramassage des ordures ménagères.

3.2 - Les accès d'un établissement, d'une installation ou d'une construction sur des voies publiques doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée de part et d'autre de l'accès.

### **Article UE 4 - Desserte par les réseaux.**

2.1 - Eau potable : Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2.2 - Assainissement des eaux usées : Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

### 2.3 - Assainissement eaux pluviales :

2.3.1 - Pour tout projet d’urbanisme supérieur à 1 hectare, la gestion des eaux pluviales (conformément au schéma de gestion des eaux pluviales) comprend :

- l’absence de rejet superficiel lors d’un évènement vicennal : gestion des eaux par infiltration si l’aptitude des sols le permet. Dans le cas contraire, on opéra pour le rejet d’un débit régulé à 2 litres / seconde / hectare.
- le rejet d’un débit régulé de 2 litres / seconde / hectare pour un évènement pluvial compris entre 20 et 100 ans.

2.3.2 - Pour tout projet d’urbanisme inférieur à 1 hectare :

- la gestion des eaux pluviales (conformément au schéma de gestion des eaux pluviales) a pour objectif l’absence de rejet superficiel lors d’un évènement vicennal, c’est-à-dire « gestion des eaux par infiltration » si l’aptitude des sols le permet (assurant un temps de vidange de moins de 2 jours).
- Dans le cas contraire, on opéra pour le rejet d’un débit régulé à 2 litres / seconde / hectare.
- Dans le cas où le projet comporte une voirie interne (ou la réalisation d’un permis d’aménager), la gestion des eaux proposées de cette partie collective sera réalisée pour une pluie centennale la plus défavorable. Ce volume de stockage peut être mobilisé en bordure de la voirie ou en point bas de la parcelle.

2.3.3 - Pour tout projet, sans distinction de surface :

- La gestion de l’impluvium extérieur (système permettant de capter et transporter les eaux de pluie vers un lieu de stockage) pour l’évènement centennal le plus défavorable (stockage ou rétablissement en prenant des mesures nécessaires afin de ne pas provoquer d’inondation plus en amont ou en aval) devra être assurée.
- Chaque bassin, créé dans le cadre d’un projet d’urbanisme devra être équipé d’une surverse aménagée afin d’organiser son propre débordement sans causer de dommages aux biens et aux personnes situés à l’aval. Cette surverse sera dimensionnée pour l’évènement centennal le plus défavorable.
- D’une manière générale, la vidange des aménagements devra s’effectuer sur une période de 24 à 48 heures.

2.4 - Electricité, téléphone : Les lignes de distribution d’énergie électrique basse tension et les lignes téléphoniques seront enterrées lorsque les opérations de construction nécessitent la réalisation de voies nouvelles.

### **Article UE 5 - Caractéristiques des terrains.**

Tout lotissement ou division de propriété doit être établi de telle sorte qu’il garantisse l’utilisation rationnelle des terrains environnants réservant en particulier des possibilités pour l’accès et l’assainissement des éventuels lots ultérieurs.

### **Article UE 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques.**

6.1 - Les constructions doivent être implantées avec un recul de 5 mètres minimum sur les limites de l'alignement du terrain.

6.2 - Les constructions de guérites et de bureaux de gardiens, de faible dimension, peuvent être autorisées soit à l'alignement, soit à au moins 5 m de celui-ci, sous réserve de présenter un caractère architectural satisfaisant.

6.3 - Des dispositions autres sont autorisées pour les constructions existantes non conformes et pour les ouvrages techniques.

6.4 - Dans le cas d’agrandissement d’une construction existante non conforme à l’article 6.1 ou pour l’implantation d’annexes de faible importance, des implantations autres pourront être autorisées si elles sont justifiées par des motifs techniques ou architecturaux.

### **Article UE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

7.1 - Toute construction doit être implantée à une distance minimale des limites séparatives égale à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 5,00 m.

7.2 - Des dispositions autres sont autorisées pour les constructions existantes non conformes et pour les ouvrages techniques.

7.3 - Dans le cas d’agrandissement d’une construction existante non conforme à l’article 7.1 ou pour l’implantation d’annexes de faible importance, des implantations autres pourront être autorisées si elles sont justifiées par des motifs techniques ou architecturaux.

### **Article UE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

### **Article UE 9 - Emprise au sol**

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

### **Article UE 10 - Hauteur des constructions.**

10.1 - La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 m au faîtage.

10.2 - Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les installations de caractère technique (cheminées, ventilations, silos, etc.... ).

### **Article UE 11 - Aspect des constructions.**

Rappel du code de l’urbanisme : Tout projet d’architecture d’expression contemporaine sera recevable dès lors que son architecture ne porte pas 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**

11.1.1 - Sont interdits : tout pastiche d’une architecture archaïque ou étrangère à la région ainsi que l’emploi en parement extérieur de matériaux d’aspect défectueux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, à moins qu’ils ne soient recouverts d’un parement ou d’un enduit.

11.1.2 - Les marges de reculement doivent être parfaitement entretenues et ne peuvent être occupées, même à titre provisoire, par des installations ou dépôts quelconques.

## **11.2 - Volumes et terrassements**

11.2.1 - Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d’aspect et de volume respectant l’environnement.

11.2.2 - Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

11.2.3 - Les constructions sur terre sont interdites.

## **11.3 - Toitures**

11.3.1 - Les toitures, par leur pente, la teinte de leurs matériaux de couverture et la forme de leurs ouvertures éventuelles, doivent respecter l’aspect dominant des toitures existantes dans l’environnement immédiat.

11.3.2 - Les toitures-terrasses, mono pentes, toitures végétalisées et toitures courbes sont autorisées.

11.3.3 - L’emploi de matériaux de fortune et de volumes récupérés est interdit pour les abris de jardins notamment.

## **11.4 - Matériaux de couverture**

11.4.1 - Les matériaux de couverture seront de couleur sombre et mate.

11.4.2 - L’emploi de tôles métalliques non peintes et de tout matériau brillant est interdit.

## **11.5 - Les capteurs solaires, antennes**

11.5.1 - Les capteurs solaires, le chauffage solaire, les panneaux photovoltaïques, ou autres dispositifs suivant l’évolution des techniques liées à la valorisation des énergies propres, seront encastrés en toiture et feront l’objet d’une bonne intégration architecturale.

## **11.6 - Façades, matériaux**

11.6.1 - L’unité d’aspect des constructions doit être recherchée par un traitement identique ou cohérent de toutes les façades y compris de celles des annexes visibles de la rue. Toutefois, les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents (pignons et soubassements en briques par exemple) mais s’harmonisant entre eux.

11.6.2 - L’emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ou peints (briques creuses, parpaings d’agglomérés, etc. ...) est interdit.

**11.7 - Clôtures :** La pose de clôture n’a aucun caractère obligatoire, toutefois en cas de clôture : Les clôtures doivent présenter une simplicité d’aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec son environnement et la rue. Elles auront une hauteur maximale de 2 mètres.

**Article UE 12 - Stationnement des véhicules.**

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des résidents, des usagers, des services et des visiteurs doit être assuré en nombre suffisant en dehors du domaine public.

**Article UE 13 - Espaces libres et plantations.**

13.1 - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés et ne peuvent être occupés par des dépôts, même à titre provisoire.

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

**Article UE 14 - Coefficient d'occupation des sols.**

Il n'est pas fixé de C.O.S. dans la zone UE.

**SECTION IV - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS**

---

**ARTICLE UE 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

**ARTICLE UA 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Les fourreaux devront être prévus pour le passage de la fibre optique.

**TITRE III –  
DISPOSITIONS  
APPLICABLES AUX  
ZONES A URBANISER**



## CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Qualification de la zone : Zone à urbaniser à vocation principale d’habitat.

### SECTION I - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

#### **Article 1AU 1 - Types d'occupation ou utilisation des sols interdits**

1.1 - Toute occupation ou utilisation du sol, sauf celles visées à l’article 1AU 2.

1.2 - Dans les secteurs de protection des cavités souterraines, sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l’article 1AU 2.

#### **Article 1AU 2 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions spéciales**

2.1 - Les constructions à usage d'habitation y compris leur extension et leurs annexes.

2.2 - L’extension des constructions existantes et la reconstruction des immeubles détruits à la suite d’un sinistre, sauf si ce dernier est lié à un ruissellement.

2.3 - Dans les secteurs de protection des cavités souterraines, seuls sont autorisés si le risque n’est pas levé par une étude technique :

2.3.1 - les extensions mesurées des constructions existantes pour l’amélioration du confort des habitations, sous réserve que ces travaux n’aient pas pour effet d’augmenter le nombre de logements ainsi que leurs annexes de faible emprise, jointives ou non,

2.3.2 - les reconstructions après sinistre sauf si ce sinistre est lié à un effondrement du sol,

2.3.3 - les aménagements ayant pour objet de vérifier ou supprimer les risques,

2.3.4 - les voiries ou ouvrages techniques.

### SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

---

#### **Article 1AU 3 - Accès et voirie**

3.1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.

3.2 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de service, notamment défense contre l'incendie, protection civile et ramassage des ordures ménagères.

3.3 - Toutes dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés.

3.4 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de manière à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

## **Article 1AU 4 - Desserte par les réseaux**

4.1- Eau potable : Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 - Assainissement des eaux usées : Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

4.3 - Assainissement des eaux pluviales :

4.3.1 - Pour tout projet d’urbanisme supérieur à 1 hectare, la gestion des eaux pluviales (conformément au schéma de gestion des eaux pluviales) comprend :

- l’absence de rejet superficiel lors d’un événement vicennal : gestion des eaux par infiltration si l’aptitude des sols le permet. Dans le cas contraire, on optera pour le rejet d’un débit régulé à 2 litres / seconde / hectare.
- le rejet d’un débit régulé de 2 litres / seconde / hectare pour un événement pluvial compris entre 20 et 100 ans.

4.3.2 - Pour tout projet d’urbanisme inférieur à 1 hectare :

- la gestion des eaux pluviales (conformément au schéma de gestion des eaux pluviales) a pour objectif l’absence de rejet superficiel lors d’un événement vicennal, c’est-à-dire « gestion des eaux par infiltration » si l’aptitude des sols le permet (assurant un temps de vidange de moins de 2 jours).
- Dans le cas contraire, on optera pour le rejet d’un débit régulé à 2 litres / seconde / hectare.
- Dans le cas où le projet comporte une voirie interne (ou la réalisation d’un permis d’aménager), la gestion des eaux proposées de cette partie collective sera réalisée pour une pluie centennale la plus défavorable. Ce volume de stockage peut être mobilisé en bordure de la voirie ou en point bas de la parcelle.

4.3.3 - Pour tout projet, sans distinction de surface :

- La gestion de l’impluvium extérieur (système permettant de capter et transporter les eaux de pluie vers un lieu de stockage) pour l’évènement centennal le plus défavorable (stockage ou rétablissement en prenant des mesures nécessaires afin de ne pas provoquer d’inondation plus en amont ou en aval) devra être assurée.
- Chaque bassin, créé dans le cadre d’un projet d’urbanisme devra être équipé d’une surverse aménagée afin d’organiser son propre débordement sans causer de dommages aux biens et aux personnes situés à l’aval. Cette surverse sera dimensionnée pour l’évènement centennal le plus défavorable.
- D’une manière générale, la vidange des aménagements devra s’effectuer sur une période de 24 à 48 heures.

4.4 - Electricité, téléphone : Les lignes de distribution d'énergie électrique basse tension et les lignes téléphoniques seront enterrées lorsque les opérations de construction nécessitent la réalisation de voies nouvelles.

### **Article 1AU 5 - Caractéristiques des terrains**

Tout lotissement ou division de propriété doit être établi de telle sorte qu'il garantisse l'utilisation rationnelle des terrains environnants réservant en particulier des possibilités pour l'accès et l'assainissement des éventuels lots ultérieurs.

### **Article 1AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques**

6.1 - Les constructions doivent être implantées :

6.1.1 - pour l’habitat individuel : soit à l'alignement soit à 5 mètres au minimum de l'alignement.

6.1.2 - pour l’habitat locatif et collectif : soit à l'alignement soit à 3 mètres au minimum de l'alignement.

6.2 - Des dispositions autres sont autorisées pour les ouvrages techniques.

### **Article 1AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

7.1 - Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres.

7.2 - Des dispositions autres sont autorisées pour les ouvrages techniques.

### **Article 1AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

### **Article 1AU 9 - Emprise au sol**

L'enveloppe des projections au sol des divers niveaux des constructions, y compris leurs annexes ne doit pas excéder 60% de la superficie totale de la parcelle.

### **Article 1AU 10 - Hauteur des constructions**

La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 2 étages droits sur rez-de-chaussée plus un niveau de comble aménageable.

### **Article 1AU 11 - Aspect des constructions**

Rappel du code de l’urbanisme : Tout projet d’architecture d’expression contemporaine ne respectant pas les règles suivantes sera recevable dès lors que son architecture ne porte pas 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 de quelque nature qu'elles soient, y compris les annexes et les clôtures, doivent respecter le caractère de leur environnement, notamment : leur volume, leurs matériaux, leurs percements doivent être compatibles avec celui des constructions avoisinantes.
- Tant sur les bâtiments que sur les clôtures, les maçonneries doivent présenter des teintes en harmonie avec celles des matériaux rencontrés sur les bâtiments anciens.
- Sur les terrains plats, la côte du rez-de-chaussée fini des constructions ne doit pas :
  - excéder 0,20 m au-dessus du niveau du sol naturel.
  - se situer au-dessous du niveau de la rue.

### 11.2 - Sont interdits :

- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.
- L'emploi de tous matériaux brillants.
- Les enduits imitant des matériaux ainsi que l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre, notamment parpaings ou briques creuses non revêtues d'enduits.

### 11.3 - Clôtures sur voies publiques :

- Les clôtures à édifier en limite de voies publiques devront l'être dans le respect du caractère des lieux avoisinants.
- La hauteur maximale des clôtures ne devra pas dépasser 2 mètres.
- Les murs anciens ayant un caractère régional par leur appareillage et leurs matériaux, devront être reconstruits, étendus. Leurs dimensions respecteront les normes d'origine.
- Pour les clôtures végétales, les espèces d'essences locales sont obligatoires (se référer à la liste annexée au rapport de présentation et à ce règlement écrit). En cas de pose de grillage, celui-ci devra être situé à l'intérieur de la propriété derrière la haie.

## **Article 1AU 12 - Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services doit être assuré en nombre suffisant en dehors de la voie publique.

## **Article 1AU 13 - Espaces libres et plantations**

13.1 - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts, même à titre provisoire.

13.2 - Doivent être sauvegardés, entretenus, rénovés et aménagés, les alignements ou bouquets d'arbres de grand développement existants qui sont nécessaires au maintien du cadre naturel.

13.3 - Les plantations existantes doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales. Une liste des végétaux d'essences locales est annexée au rapport de présentation et à ce règlement écrit.

13.4 - Dans le cas de programme d'ensemble, des espaces communs de jeux sont nécessaires.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article 1AU 14 - Coefficient d'occupation des sols**

Il n'est pas fixé de C.O.S. dans la zone 1AU.

### **SECTION IV - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS**

#### **ARTICLE 1AU 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

#### **ARTICLE UA 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Les fourreaux devront être prévus pour le passage de la fibre optique.



## CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUe

Qualification de la zone : Zone de développement à vocation d'activités industrielles, artisanales, tertiaires, de services, bureaux et commerciales.

### SECTION I - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

#### **Article 1AUe 1 - Types d'occupation ou utilisation des sols interdits**

- 1.1 - Les constructions à usage d'habitation sauf celles visées à l'article 1AUe 2,
- 1.2 - Les installations de camping et le stationnement des caravanes et mobil home à titre permanent ou saisonnier,
- 1.3 - L'exploitation et l'ouverture de carrières,
- 1.4 - Les habitats légers de loisirs,
- 1.5 - Les affouillements et exhaussements de sols, sauf ceux nécessaires à l'adaptation de la zone à son objet et à la gestion des eaux pluviales.

#### **Article 1AUe 2 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions spéciales**

- 2.1 - Les constructions à usage d'activité industrielle, artisanale, commerciale, de bureaux, de services. Celles-ci peuvent toutefois être interdites au regard nuisances sonores et olfactives qu'elles peuvent générer pour l'environnement naturel résidentiel.
- 2.2 - Les logements attachés aux activités autorisées dans la zone : tels que logement du gardien, du chef d'entreprise.
- 2.3 - L'extension des constructions existantes et la reconstruction des immeubles détruits à la suite d'un sinistre, sauf si ce dernier est lié à un ruissellement.

### SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

---

#### **Article 1AUe 3 - Accès et voirie**

- 3.1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, dont les caractéristiques répondent à leur destination et satisfont aux règles minimales de desserte, notamment défense contre l'incendie, protection civile et ramassage des ordures ménagères.
- 3.2 - Les accès d'un établissement, d'une installation ou d'une construction sur des voies publiques doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée de part et d'autre de l'accès.

#### **Article 1AUe 4 - Desserte par les réseaux**

4.1 - Eau potable : Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 - Assainissement des eaux usées : Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

4.3 - Assainissement eaux pluviales :

4.3.1 - Pour tout projet d’urbanisme supérieur à 1 hectare, la gestion des eaux pluviales (conformément au schéma de gestion des eaux pluviales) comprend :

- l’absence de rejet superficiel lors d’un événement vicennal : gestion des eaux par infiltration si l’aptitude des sols le permet. Dans le cas contraire, on optera pour le rejet d’un débit régulé à 2 litres / seconde / hectare.
- le rejet d’un débit régulé de 2 litres / seconde / hectare pour un événement pluvial compris entre 20 et 100 ans.

4.3.2 - Pour tout projet d’urbanisme inférieur à 1 hectare :

- la gestion des eaux pluviales (conformément au schéma de gestion des eaux pluviales) a pour objectif l’absence de rejet superficiel lors d’un événement vicennal, c’est-à-dire « gestion des eaux par infiltration » si l’aptitude des sols le permet (assurant un temps de vidange de moins de 2 jours).
- Dans le cas contraire, on optera pour le rejet d’un débit régulé à 2 litres / seconde / hectare.
- Dans le cas où le projet comporte une voirie interne (ou la réalisation d’un permis d’aménager), la gestion des eaux proposées de cette partie collective sera réalisée pour une pluie centennale la plus défavorable. Ce volume de stockage peut être mobilisé en bordure de la voirie ou en point bas de la parcelle.

4.3.3 - Pour tout projet, sans distinction de surface :

- Tout projet devra respecter les dispositions du Schéma de Gestion des Eaux Pluviales (SGEP) de Petit-Caux.
- Le traitement des eaux pluviales devra se faire de façon naturelle, à l’échelle de la parcelle, afin de diminuer les rejets vers les réseaux. Des ouvrages de gestion des eaux pluviales (bassin, noue, ...) pourront être exigés pour tenir compte de contraintes particulières, notamment la gestion des eaux de voirie.
- La gestion de l’impluvium extérieur (système permettant de capter et transporter les eaux de pluie vers un lieu de stockage) pour l’évènement centennal le plus défavorable (stockage ou rétablissement en prenant des mesures nécessaires afin de ne pas provoquer d’inondation plus en amont ou en aval) devra être assurée.
- Chaque bassin, créé dans le cadre d’un projet d’urbanisme devra être équipé d’une surverse aménagée afin d’organiser son propre débordement sans causer de dommages aux biens et aux personnes situés à l’aval. Cette surverse sera dimensionnée pour l’évènement centennal le plus défavorable.
- D’une manière générale, la vidange des aménagements devra s’effectuer sur une période de 24 à 48 heures.

4.4 - Electricité, téléphone : Les lignes de distribution d'énergie électrique basse tension et les lignes téléphoniques seront enterrées lorsque les opérations de construction nécessitent la réalisation de voies nouvelles.

#### **Article 1AUe 5 - Caractéristiques des terrains**

Tout lotissement ou division de propriété doit être établi de telle sorte qu'il garantisse l'utilisation rationnelle des terrains environnants réservant en particulier des possibilités pour l'accès, l'assainissement des éventuels lots ultérieurs.

#### **Article 1AUe 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques**

6.1 - Les constructions doivent être implantées avec un recul de 5 mètres minimum sur les limites de l'alignement du terrain.

6.2 - Les constructions de guérites et de bureaux de gardiens, de faible dimension, peuvent être autorisées soit à l'alignement, soit à au moins 5 m de celui-ci, sous réserve de présenter un caractère architectural satisfaisant.

6.3 - Des dispositions autres sont autorisées pour les ouvrages techniques.

#### **Article 1AUe 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

7.1 - Toute construction doit être implantée à une distance minimale des limites séparatives égale à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 5,00 m.

7.2 - Des dispositions autres sont autorisées pour les ouvrages techniques.

#### **Article 1AUe 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

#### **Article 1AUe 9 - Emprise au sol**

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

#### **Article 1AUe 10 - Hauteur des constructions**

10.1 - La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 m au faîtage.

10.2 - Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les installations de caractère technique (cheminées, ventilations, silos, etc.).

#### **Article 1AUe 11 - Aspect des constructions**

Rappel du code de l'urbanisme : Tout projet d'architecture d'expression contemporaine ne respectant pas les règles suivantes sera recevable dès lors que son architecture ne porte pas

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**

11.1.1 - Sont interdits : tout pastiche d’une architecture archaïque ou étrangère à la région ainsi que l’emploi en parement extérieur de matériaux d’aspect défectueux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, à moins qu’ils ne soient recouverts d’un parement ou d’un enduit.

11.1.2 - Les marges de reculement doivent être parfaitement entretenues et ne peuvent être occupées, même à titre provisoire, par des installations ou dépôts quelconques.

### **11.2 - Volumes et terrassements**

11.2.1 - Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d’aspect et de volume respectant l’environnement.

11.2.2 - Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

11.2.3 - Les constructions sur terre sont interdites.

### **11.3 - Toitures**

11.3.1 - Les toitures, par leur pente, la teinte de leurs matériaux de couverture et la forme de leurs ouvertures éventuelles, doivent respecter l’aspect dominant des toitures existantes dans l’environnement immédiat.

11.3.2 - Les toitures-terrasses, mono pentes, toitures végétalisées et toitures courbes sont autorisées.

11.3.3 - L’emploi de matériaux de fortune et de volumes récupérés est interdit pour les abris de jardins notamment.

### **11.4 - Matériaux de couverture**

11.4.1 - Les matériaux de couverture seront de couleur sombre et mate.

11.4.2 - L’emploi de tôles métalliques non peintes et de tout matériau brillant est interdit.

### **11.5 - Les capteurs solaires, antennes**

11.5.1 - Les capteurs solaires, le chauffage solaire, les panneaux photovoltaïques, ou autres dispositifs suivant l’évolution des techniques liées à la valorisation des énergies propres, seront encastrés en toiture et feront l’objet d’une bonne intégration architecturale.

### **11.6 - Façades, matériaux**

11.6.1 - L’unité d’aspect des constructions doit être recherchée par un traitement identique ou cohérent de toutes les façades y compris de celles des annexes visibles de la rue. Toutefois, les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents (pignons et soubassements en briques par exemple) mais s’harmonisant entre eux.

11.6.2 - L’emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ou peints (briques creuses, parpaings d’agglomérés, etc. ...) est interdit.

**11.7 - Clôtures :** La pose de clôture n’a aucun caractère obligatoire, toutefois en cas de clôture : les clôtures doivent présenter une simplicité d’aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec son environnement et la rue. Elles auront une hauteur maximale de 2 mètres. Les soubassements opaques et en dur sont interdits. Afin de permettre l’écoulement des eaux pluviales et le passage de la petite faune, au moins une ouverture de 15 cm par 15 cm devra

être créée en partie basse sur chaque limite parcellaire. Si le linéaire de clôture est supérieur 10 m, une ouverture supplémentaire sera imposée par tranche de 10 m entamée.

#### **Article 1AUe 12 - Stationnement des véhicules**

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des résidents, des usagers, des services et des visiteurs doit être assuré en nombre suffisant en dehors du domaine public.

#### **Article 1AUe 13 - Espaces libres et plantations**

13.1 - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés et ne peuvent être occupés par des dépôts, même à titre provisoire.

13.2 – Les surfaces libres de toute construction devront être au moins équivalentes à 10% de la superficie de chaque lot à bâtir. Ces surfaces devront être traitées en espaces de pleine terre.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article 1AUe 14 - Coefficient d'occupation des sols**

Il n'est pas fixé de C.O.S. dans la zone 1AUe.

### **SECTION IV - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS**

#### **ARTICLE 1AUe 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

#### **ARTICLE 1AUe 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Les fourreaux devront être prévus pour le passage de la fibre optique.



## **CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 3AU**

Qualification de la zone : Zone de développement à vocation d’équipements publics.

### **SECTION I - NATURE DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DU SOL**

#### **Article 3AU 1 - Types d'occupation ou utilisation des sols interdits.**

Toute occupation ou utilisation du sol, sauf celles visées à l’article 2.

#### **Article 3AU 2 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions spéciales.**

2.1 - Les équipements publics, scolaires, de loisirs, sportives et activités d’accompagnement.

2.2 - L’extension des constructions existantes.

### **SECTION II - CONDITIONS DE L’OCCUPATION DU SOL**

#### **Article 3AU 3 - Accès et voirie.**

##### **3.1 - Accès**

3.1.1- Les accès doivent être aménagés de telle manière que :

- la visibilité soit suffisante,
- les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvre sur la voirie,

##### **3.2 - Voirie**

3.2.1 - Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l’approche du matériel de lutte contre l’incendie.

3.2.2 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu’elles supportent ou aux opérations qu’elles doivent desservir.

3.2.3 - Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour. Les services publics comprennent aussi bien la grande échelle des pompiers que le camion de collecte des ordures ménagères.

## **Article 3AU 4 - Desserte par les réseaux**

4.1 - Eau potable : Toute construction ou installation nouvelle, le nécessitant, doit être raccordée au réseau public de distribution d’eau potable.

4.2 - Assainissement eaux usées : Toute construction ou installation nouvelle, le nécessitant, doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d’assainissement.

4.3 - Assainissement eaux pluviales :

4.3.1 - Pour tout projet d’urbanisme supérieur à 1 hectare, la gestion des eaux pluviales (conformément au schéma de gestion des eaux pluviales) comprend :

- l’absence de rejet superficiel lors d’un événement vicennal : gestion des eaux par infiltration si l’aptitude des sols le permet. Dans le cas contraire, on optera pour le rejet d’un débit régulé à 2 litres / seconde / hectare.
- le rejet d’un débit régulé de 2 litres / seconde / hectare pour un événement pluvial compris entre 20 et 100 ans.

4.3.2 - Pour tout projet d’urbanisme inférieur à 1 hectare :

- la gestion des eaux pluviales (conformément au schéma de gestion des eaux pluviales) a pour objectif l’absence de rejet superficiel lors d’un événement vicennal, c’est-à-dire « gestion des eaux par infiltration » si l’aptitude des sols le permet (assurant un temps de vidange de moins de 2 jours).
- Dans le cas contraire, on optera pour le rejet d’un débit régulé à 2 litres / seconde / hectare.
- Dans le cas où le projet comporte une voirie interne (ou la réalisation d’un permis d’aménager), la gestion des eaux proposées de cette partie collective sera réalisée pour une pluie centennale la plus défavorable. Ce volume de stockage peut être mobilisé en bordure de la voirie ou en point bas de la parcelle.

4.3.3 - Pour tout projet, sans distinction de surface :

- La gestion de l’impluvium extérieur (système permettant de capter et transporter les eaux de pluie vers un lieu de stockage) pour l’évènement centennal le plus défavorable (stockage ou rétablissement en prenant des mesures nécessaires afin de ne pas provoquer d’inondation plus en amont ou en aval) devra être assurée.
- Chaque bassin, créé dans le cadre d’un projet d’urbanisme devra être équipé d’une surverse aménagée afin d’organiser son propre débordement sans causer de dommages aux biens et aux personnes situés à l’aval. Cette surverse sera dimensionnée pour l’évènement centennal le plus défavorable.
- D’une manière générale, la vidange des aménagements devra s’effectuer sur une période de 24 à 48 heures.

4.4 - Electricité et téléphone :

4.4.1 - Pour les constructions nouvelles, les lignes de distribution d’énergie électrique, les lignes de communication téléphoniques et autres réseaux seront enterrés.

4.4.2 - Dans le cas de constructions groupées et d’opérations d’aménagement, la solution d’installation commune devra obligatoirement être recherchée.

4.4.3 - Les coffrets techniques seront intégrés aux clôtures ou aux façades et si possible dissimulés.

### **Article 3AU 5 - Caractéristiques des terrains**

Tout lotissement ou division de propriété devra être établi de telle sorte qu’il garantisse l’utilisation rationnelle des terrains environnants, en réservant notamment des possibilités pour l’accès, l’adduction en eau, et à l’assainissement des éventuels lots ultérieurs.

### **Article 3AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques**

6.1 - Les constructions seront implantées en retrait de 5 mètres minimum par rapport à la limite de propriété.

6.2 - Des dispositions autres sont autorisées pour les constructions existantes non conformes et pour les ouvrages techniques.

### **Article 3AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

7.1 - Les constructions seront implantées à une distance minimale des limites séparatives égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 5 m.

7.2 - Des dispositions autres sont autorisées pour les constructions existantes non conformes et pour les ouvrages techniques.

### **Article 3AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n’est pas fixé de prescriptions spéciales.

### **Article 3AU 9 - Emprise au sol**

Il n’est pas fixé de prescriptions spéciales.

### **Article 3AU 10 - Hauteur des constructions**

Il n’est pas fixé de prescriptions spéciales.

### **Article 3AU 11 - Aspect des constructions**

Rappel du code de l’urbanisme : Tout projet d’architecture d’expression contemporaine sera recevable dès lors que son architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l’intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu’à la conservation des perspectives monumentales.

### **Article 3AU 12 - Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies publiques.

### **Article 3AU 13 - Espaces libres et plantations**

13.1 - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d’agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts, même à titre provisoire.

13.2 - Les plantations existantes doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations constituées d’essences locales. Une liste des végétaux d’essences locales est annexée au rapport de présentation et à ce règlement écrit

## **SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D’OCCUPATION DU SOL**

### **Article 3AU 14 - Coefficient d'occupation des sols**

Il n’est pas fixé de COS dans la zone 3AU.

## **SECTION IV - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS**

### **ARTICLE 3AU 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Il n’est pas fixé de prescriptions spéciales.

### **ARTICLE 3AU 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Les fourreaux devront être prévus pour le passage de la fibre optique.

**TITRE IV –  
DISPOSITIONS  
APPLICABLES AUX  
ZONES AGRICOLES,  
NATURELLES ET  
FORESTIERES**



## CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

### Qualification de la zone :

Ce secteur reprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles conformément à l’article R.123-7 du code de l’urbanisme.

- Le secteur Aa reprend les constructions excentrées situées dans les secteurs de taille et de capacité limitées.

## SECTION I - NATURE DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DU SOL

### **ARTICLE A 1 - Types d’occupation ou utilisation des sols interdits.**

1.1 - Toute occupation ou utilisation du sol, sauf celles visées à l’article A 2.

1.2 - Les affouillements et exhaussements des sols, sauf ceux nécessaires aux ouvrages techniques (parc éolien) et à la création d’ouvrages de lutte contre les inondations.

1.3 - Le remblaiement des mares ou la suppression de tout obstacle naturel aux ruissellements (haies, talus, ...) est interdit.

1.4 - Dans les secteurs de ruissellement, correspondant aux zones références comme zones exposées à un risque d’inondation, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l’article A 2.

1.5 - Dans les périmètres des cavités souterraines, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l’article A 2.

1.6 - Dans les coupures d’urbanisation littorales, sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l’article 2.

1.7 - Dans la bande littorale, sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l’article 2.

**ARTICLE A 2 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions spéciales.**

2.1 - Les constructions d’habitation liées et nécessaires à l’exploitation agricole,

2.2 - Les constructions et installations nécessaires à l’exploitation agricole,

2.3 - Les installations classées liées à l’exploitation agricole,

2.4 - Les exhaussements et affouillements de sols nécessaires à la régulation des eaux pluviales et à l’implantation d’éoliennes.

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

2.6 - Dans les secteurs de ruissellements, correspondant aux zones référencées comme zones exposées à un risque d’inondation, sont autorisés :

2.6.1 - la réhabilitation des constructions existantes à condition qu’elle n’ait pas pour effet d’augmenter le nombre de logements et qu’aucun sous sol ne soit réalisé ;

2.6.2 - Les extensions mesurées des constructions à usage d’habitations existantes, limitées aux seuls buts d’amélioration de l’hygiène de vie ou du confort de leurs occupants, sous réserve que ces travaux n’aient pas pour effet d’augmenter le nombre de logements,

2.6.3 - Dans les bâtiments agricoles identifiés au PLU, les changements d’affectation à condition qu’ils n’aient pas pour effet d’augmenter le nombre de logements,

2.6.4 - La reconstruction après sinistre (sauf si le sinistre est dû à une inondation) de préférence avec des mesures de protection rapprochée ou une surélévation (sous réserve de ne pas aggraver ou provoquer d’inondations des secteurs bâtis environnants)

2.6.5 - Les réalisations d’ouvrages de lutte contre les inondations,

2.6.6 - Les parkings (sous réserve de gestion des eaux pluviales, sans aggravation de l’écoulement et en assurant la continuité hydraulique).

2.7 - Dans les périmètres des cavités souterraines, seuls sont autorisés si le risque n’est pas levé par une étude technique :

2.7.1 - les extensions mesurées des constructions existantes pour l’amélioration du confort des habitations, sous réserve que ces travaux n’aient pas pour effet d’augmenter le nombre de logements ainsi que leurs annexes, inférieures ou égales à 20 m<sup>2</sup>, jointives ou non,

2.7.2 - les reconstructions après sinistre sauf si ce sinistre est lié à un effondrement du sol,

2.7.3 - les aménagements ayant pour objet de supprimer les risques,

2.7.4 - les voiries ou ouvrages techniques,

2.7.5 - la mise en conformité des installations agricoles existantes.

2.8 - Dans les coupures d’urbanisation littorales, seuls peuvent être admis des constructions ou aménagements ne compromettant pas le caractère naturel de la coupure :

- 2.8.1 - les équipements légers de sport et de loisirs,
- 2.8.2 - les équipements liés à la gestion de l’espace (exploitation des voiries existantes ainsi que leur évolution et réaménagement dès lors qu’ils sont permis par ailleurs par les dispositions et règlements applicables, etc. ...),
- 2.8.3 - l’extension mesurée des bâtiments agricoles existants, mises aux normes, ...
- 2.8.4 - la réfection des bâtiments existants.

2.9 - Dans la bande littorale des 100 m (reprise sur le plan de zonage), sont uniquement autorisés à compter de la limite haute du rivage :

- 2.9.1 - les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des services publics portuaires autres que les ports de plaisance à condition que leur localisation réponde à une nécessité technique impérative,
- 2.9.2 - les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou activités économiques exigeant la proximité immédiate de l’eau,
- 2.9.3 - l’atterrage des canalisations et leurs jonctions, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l’exercice des missions de service public définies à l’article L. 121-4 du code de l’énergie ou à l’établissement des réseaux ouverts au public de communications électroniques.

2.10 - Au sein des Espaces Proches du Rivage (EPR) identifiés sur le plan de zonage, sont autorisés :

- 2.10.1 - les équipements d’intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux,
- 2.10.2 - l’extension des bâtiments agricoles ainsi que leurs mises aux normes.

2.11 - Dans les secteurs Aa, sont autorisés :

- 2.11.1 - la construction mesurée d’annexes jointives ou non,
- 2.11.2 - les extensions des habitations existantes,
- 2.11.3 - la réhabilitation des constructions existantes,
- 2.11.4 - le changement de destination des constructions existantes,
- 2.11.5 - la reconstruction des bâtiments existants détruits à la suite d’un sinistre, sauf si ce dernier est lié aux inondations et si les constructions existantes sont concernées par un axe de ruissellement et son secteur d’expansion.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L’OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE A 3 - Accès et voirie.**

3.1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l’intermédiaire d’un passage aménagé sur fonds voisin.

3.2 - Les caractéristiques des accès doivent répondre aux besoins de défenses contre l’incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères.

3.3 - Les voies d’accès aux futures habitations et notamment aux sous-sols doivent être conçues de façon à éviter que les eaux pluviales issues des voiries ne les inondent.

## **ARTICLE A 4 - Desserte par les réseaux**

4.1 - Eau potable : Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d’eau potable par des canalisations souterraines.

4.2 - Assainissement des eaux usées :

4.2.1 - L’évacuation des eaux non traitées dans les fossés ou dans le réseau public d’eaux pluviales est interdite.

4.2.2 - Dans le secteur Aa, Toute construction ou installation nouvelle, disposera obligatoirement d’un dispositif d’assainissement individuel, conformément au schéma d’assainissement de la commune et à la réglementation en vigueur.

4.3 - Assainissement des eaux pluviales :

4.3.1 - Pour tout projet d’urbanisme supérieur à 1 hectare, la gestion des eaux pluviales (conformément au schéma de gestion des eaux pluviales) comprend :

- l’absence de rejet superficiel lors d’un événement vicennal : gestion des eaux par infiltration si l’aptitude des sols le permet. Dans le cas contraire, on optera pour le rejet d’un débit régulé à 2 litres / seconde / hectare.
- le rejet d’un débit régulé de 2 litres / seconde / hectare pour un événement d’occurrence comprise entre 20 et 100 ans.

4.3.2 - Pour tout projet d’urbanisme inférieur à 1 hectare :

- la gestion des eaux pluviales (conformément au schéma de gestion des eaux pluviales) a pour objectif l’absence de rejet superficiel lors d’un événement vicennal, c’est-à-dire « gestion des eaux par infiltration » si l’aptitude des sols le permet (assurant un temps de vidange de moins de 2 jours).
- Dans le cas contraire, on optera pour le rejet d’un débit régulé à 2 litres / seconde / hectare.
- Dans le cas où le projet comporte une voirie interne (ou la réalisation d’un permis d’aménager), la gestion des eaux proposées de cette partie collective sera réalisée pour une pluie centennale la plus défavorable. Ce volume de stockage peut être mobilisé en bordure de la voirie ou en point bas de la parcelle.

4.3.3 - Pour tout projet, sans distinction de surface :

- La gestion de l’impluvium extérieur (système permettant de capter et transporter les eaux de pluie vers un lieu de stockage) pour l’évènement centennal le plus défavorable (stockage ou rétablissement en prenant des mesures nécessaires afin de ne pas provoquer d’inondation plus en amont ou en aval) devra être assurée.
- Chaque bassin, créé dans le cadre d’un projet d’urbanisme devra être équipé d’une surverse aménagée fin d’organiser son propre débordement sans causer de dommages aux biens et aux personnes situés à l’aval. Cette surverse sera dimensionnée pour l’évènement centennal le plus défavorable.
- D’une manière générale, la vidange des aménagements devra s’effectuer sur une période de 24 à 48 heures.

#### 4.4 - Electricité et téléphone :

4.4.1 - Pour les constructions nouvelles, les lignes de distribution d’énergie électrique, les lignes de communication téléphoniques et autres réseaux seront enterrés.

4.4.2 - Dans le cas de constructions groupées, la solution d’installation commune devra obligatoirement être recherchée.

4.4.3 - Les coffrets techniques seront intégrés aux clôtures ou aux façades et si possible dissimulés.

### **ARTICLE A 5 - Caractéristiques des terrains**

5.1 - Les terrains d’assiette des bâtiments agricoles destinés à changer d’affectation suite doivent avoir une superficie au moins égale à 1 000 m<sup>2</sup>.

### **ARTICLE A 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques**

6.1 - Les constructions nouvelles d’habitation et les bâtiments agricoles doivent être implantés :

6.1.1 - soit à une distance minimum de 5 m par rapport à l’alignement des voies publiques.

6.1.2 - soit à l’alignement.

6.2 - Dans le secteur Aa, les nouvelles constructions doivent être implantées :

6.2.1 - soit à une distance minimum de 5 m par rapport à l’alignement des voies publiques.

6.2.2 - soit à l’alignement.

6.3 - Dans la zone A et secteur Aa, des dispositions autres sont autorisées pour les constructions existantes non conformes et pour les ouvrages techniques.

6.5 - Dans le cas d’agrandissement d’une construction existante non conforme aux articles 6.1 à 6.3 ou pour l’implantation d’annexes de faible importance, des implantations autres pourront être autorisées si elles sont justifiées par des motifs techniques ou architecturaux.

### **ARTICLE A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

7.1 - Les constructions agricoles devront être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans jamais être inférieure à 5 m.

7.2 - Les constructions d’habitation pourront être implantées :

7.1.1 - soit en limite séparative,

7.1.2 - à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans jamais être inférieure à 3 m.

7.3 - Dans le secteur Aa, les nouvelles constructions doivent être implantées :

7.3.1 - soit en limite séparative,

7.3.2 - à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans jamais être inférieure à 3 m.

7.4 - Dans la zone A et secteur Aa, des dispositions autres sont autorisées pour les constructions existantes non conformes et pour les ouvrages techniques.

7.5 - Dans le cas d’agrandissement d’une construction existante non conforme aux articles 7.1 à 7.4 ou pour l’implantation d’annexes de faible importance, des implantations autres pourront être autorisées si elles sont justifiées par des motifs techniques ou architecturaux.

### **ARTICLE A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n’est pas fixé de prescriptions spéciales.

### **ARTICLE A 9 - Emprise au sol**

9.1 - Dans la zone A, il n’est pas fixé de prescriptions spéciales.

9.2 - Dans le secteur Aa, l’enveloppe des projections au sol des divers niveaux des constructions, y compris leurs annexes ne doit pas excéder 40% de la superficie totale de la parcelle.

### **ARTICLE A 10 - Hauteur des constructions**

10.1 - La hauteur des constructions agricoles ne devra pas excéder 9 mètres à l’égout de toiture ni 15 mètres au faîtage.

10.2 - La hauteur de toute construction, à usage d’habitation, ne doit pas excéder un étage droit sur rez-de-chaussée, plus un comble aménageable.

10.3 - Des dépassements en hauteur peuvent être autorisés pour les installations de caractère technique ou superstructures nécessaires au fonctionnement de l’exploitation agricole et pour les équipements (silos, ...).

### **ARTICLE A 11 - Aspect des constructions**

Rappel du code de l’urbanisme : Tout projet d’architecture d’expression contemporaine ne respectant pas les règles suivantes sera recevable dès lors que son architecture ne porte pas 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 - Pour l’habitation de l’exploitant agricole : Toute nouvelle construction d’habitation devra respecter l’article 11 de la zone UA.

## **11.2 - Pour les bâtiments agricoles :**

11.2.1 - Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d’aspect et de volume respectant l’environnement.

11.2.2 - Le bâtiment agricole devra s’adapter au terrain sauf en cas de contraintes techniques d’exploitation.

11.2.3 - Les parties en maçonneries visibles de l’extérieur devront être enduites.

11.2.4 - Les matériaux de couverture seront de couleurs sombres et non brillantes. Les surfaces translucides sont autorisées.

11.2.5 - Les panneaux photovoltaïques sont autorisés.

11.2.6 - Les clôtures doivent être constituées de haies vives d’essences locales (charmille, houx, hêtre noisetier, lilas, prunellier, cytise...), dont la liste de végétaux d’essences locales est jointe au rapport de présentation et annexé à ce règlement écrit.

11.2.7 - Le grillage de teinte blanche est interdit.

11.2.8 - Dans les secteurs de ruissellement, les clôtures devront être ajourées afin de permettre la libre circulation des eaux.

## **11.3 - Sont interdits**

11.3.1 - Tout pastiche d’une architecture étrangère à la région.

11.3.2 - L’emploi à nu de matériaux de type : briques creuses, parpaings... non recouverts d’un parement ou d’un enduit.

11.3.3 - L’emploi de tous matériaux brillants, de fortune et de récupération.

## **ARTICLE A 12 - Stationnement des véhicules**

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations ou exploitations diverses doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies publiques.

12.2 - La réalisation d’aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales.

## **ARTICLE A 13 - Espaces libres et plantations**

13.1 - Seuls les végétaux d’essences locales sont autorisés.

13.2 - Les bâtiments agricoles, implantés en dehors de la partie urbanisée, seront accompagnés de plantations (arbres ou haies) constituées d’essences locales.

13.3 - Les plantations existantes doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations constituées d’essences locales. Une liste des végétaux d’essences locales est annexée au rapport de présentation et à ce règlement. Si les limites séparatives sont plantées, elles le seront également avec des essences locales.

13.4 - Les citernes de gaz comprimé (ou contenant d’autres combustibles) doivent être entourées d’une haie de végétation à feuillage persistant, faisant écran, si elles ne peuvent être enterrées. La plantation de ces végétaux se fera à une distance respectant les règles de sécurité.

13.5 - Tous les talus en friche ou boisés sur l’ensemble du territoire seront maintenus afin d’assurer la stabilité des sols et aussi dans un intérêt écologique (faune).

13.6 - Toute construction doit s’accompagner de la plantation de feuillus, constitués d’essences locales favorisant une meilleure intégration dans le paysage.

### **SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D’OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE A 14 - Coefficient d’occupation des sols**

14.1 - Il n’est pas fixé de C.O.S. en zone A.

14.2 - Dans le secteur Aa, le COS est fixé à 0,5.

### **SECTION IV - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS**

#### **ARTICLE A 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Il n’est pas fixé de prescriptions spéciales.

#### **ARTICLE A 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d’infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Les fourreaux devront être prévus pour le passage de la fibre optique.

## CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

### Qualification de la zone :

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, milieux et espaces 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.
- 
- Le secteur NL reprend les espaces remarquables du littoral (ERL) et les sites NATURA 2000 présents sur le territoire,
  - Le secteur Nj correspond à des surfaces situées à l’arrière de terrains existants non construits.

## SECTION I - NATURE DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DU SOL

### **ARTICLE N 1 - Types d'occupation ou utilisation des sols interdits.**

1.1 - Tout type d’occupation du sol, sauf ceux visés à l’article N 2.

1.2 - Les affouillements et exhaussements des sols, sauf ceux nécessaires :

- aux ouvrages techniques et à la création d’ouvrages de lutte contre les inondations,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

1.3 - Le remblaiement des mares ou la suppression de tout obstacle naturel aux ruissellements (haies, talus, ...) est interdit.

1.4 - Dans les secteurs de ruissellement, sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l’article N 2.

1.5 - Dans les périmètres des cavités souterraines, sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l’article N 2.

1.6 - Dans le secteur NL, sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l’article N 2.

1.7 - Dans le secteur Nj, sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l’article 2.

1.8 - Dans les coupures d’urbanisation littorales, sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l’article 2.

1.9 - Dans la bande littorale, sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l’article 2.

## **ARTICLE N 2 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions spéciales.**

2.1 - Dans l’ensemble de la zone N, les équipements d’infrastructure, en particulier ceux liés à la voirie et les équipements d’intérêt général sont autorisés.

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

2.3 - Dans le secteur NL, seuls sont autorisés les aménagements légers nécessaires :

- à l’accueil du public,
- à la maîtrise de la fréquentation des sites,
- aux dispositions de sécurité,
- à l’exercice des activités agricoles et conchyliques,
- à l’entretien des sites.

2.4 - Dans les coupures d’urbanisation littorales, dont la trame est reprise sur le plan de zonage, seuls peuvent être admis des constructions ou aménagements ne compromettant pas le caractère naturel de la coupure :

- les équipements légers de sport et de loisirs,
- les équipements liés à la gestion de l’espace (exploitation des voiries existantes ainsi que leur évolution et réaménagement dès lors qu’ils sont permis par ailleurs par les dispositions et règlements applicables, etc. ...),
- l’extension mesurée des bâtiments agricoles existants, mises aux normes, ...
- la réfection des bâtiments existants.

2.5 - Dans la bande littorale des 100 m (reprise sur le plan de zonage), sont uniquement autorisés à compter de la limite haute du rivage :

- les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des services publics portuaires autres que les ports de plaisance à condition que leur localisation réponde à une nécessité technique impérative,
- les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou activités économiques exigeant la proximité immédiate de l’eau,
- l’atterrage des canalisations et leurs jonctions, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l’exercice des missions de service public définies à l’article L. 121-4 du code de l’énergie ou à l’établissement des réseaux ouverts au public de communications électroniques.

2.6 - Dans le secteur Nj, sont autorisés les abris de jardin et abris pour animaux d’une surface inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>.

2.7 - Dans les secteurs de ruissellements, seuls sont autorisés :

- 2.7.1 - les réalisations d’ouvrages de lutte contre les inondations,
- 2.7.2 - les parkings (sous réserve de gestion des eaux pluviales, sans aggravation de l’écoulement et en assurant la continuité hydraulique).

2.8 - Dans les périmètres des cavités souterraines, seuls sont autorisés si le risque n’est pas levé par une étude technique :

2.8.1 - les extensions mesurées des constructions existantes pour l’amélioration du confort des habitations, sous réserve que ces travaux n’aient pas pour effet d’augmenter le nombre de logements ainsi que leurs annexes, inférieures ou égales à 20 m<sup>2</sup>, jointives ou non,

2.8.2 - les reconstructions après sinistre sauf si ce sinistre est lié à un effondrement du sol,

2.8.3 - les aménagements ayant pour objet de supprimer les risques,

2.8.4 - les voiries ou ouvrages techniques.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L’OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE N 3 - Accès et voirie.**

Les accès aux réalisations autorisées doivent avoir les caractéristiques minimales de la voirie publique et permettre, outre l’exploitation des installations, la circulation des voitures d’incendie et de sécurité.

### **ARTICLE N 4 - Desserte par les réseaux**

#### **4.1 - Eau potable**

4.1.1 - Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d’eau potable.

#### **4.2 - Assainissement eaux usées :**

4.2.1 - Toute construction ou installation nouvelle, le nécessitant, disposera obligatoirement d’un dispositif d’assainissement individuel, conformément au schéma d’assainissement de la commune et à la réglementation en vigueur.

4.2.2 - L’évacuation d’eaux usées non traitées dans les fossés ou réseau public d’eaux pluviales est interdite.

#### **4.3 - Assainissement eaux pluviales :**

4.3.1 - Pour tout projet d’urbanisme supérieur à 1 hectare, la gestion des eaux pluviales (conformément au schéma de gestion des eaux pluviales) comprend :

- l’absence de rejet superficiel lors d’un évènement vicennal : gestion des eaux par infiltration si l’aptitude des sols le permet. Dans le cas contraire, on optera pour le rejet d’un débit régulé à 2 litres / seconde / hectare.
- le rejet d’un débit régulé de 2 litres / seconde / hectare pour un évènement d’occurrence comprise entre 20 et 100 ans.

4.3.2 - Pour tout projet d’urbanisme inférieur à 1 hectare :

- la gestion des eaux pluviales (conformément au schéma de gestion des eaux pluviales) a pour objectif l’absence de rejet superficiel lors d’un évènement

vicennal, c’est-à-dire « gestion des eaux par infiltration » si l’aptitude des sols le permet (assurant un temps de vidange de moins de 2 jours).

- Dans le cas contraire, on optera pour le rejet d’un débit régulé à 2 litres / seconde / hectare.
- Dans le cas où le projet comporte une voirie interne (ou la réalisation d’un permis d’aménager), la gestion des eaux proposées de cette partie collective sera réalisée pour une pluie centennale la plus défavorable. Ce volume de stockage peut être mobilisé en bordure de la voirie ou en point bas de la parcelle.

#### 4.3.3 - Pour tout projet, sans distinction de surface :

- La gestion de l’impluvium extérieur (système permettant de capter et transporter les eaux de pluie vers un lieu de stockage) pour l’évènement centennal le plus défavorable (stockage ou rétablissement en prenant des mesures nécessaires afin de ne pas provoquer d’inondation plus en amont ou en aval) devra être assurée.
- Chaque bassin, créé dans le cadre d’un projet d’urbanisme devra être équipé d’une surverse aménagée fin d’organiser son propre débordement sans causer de dommages aux biens et aux personnes situés à l’aval. Cette surverse sera dimensionnée pour l’évènement centennal le plus défavorable.
- D’une manière générale, la vidange des aménagements devra s’effectuer sur une période de 24 à 48 heures.

#### 4.4 - Autres réseaux

4.4.1 - Pour toute construction nouvelle, quelle qu’elle soit, les raccordements aux réseaux seront enterrés.

4.4.2 - Les lignes de distribution d’énergie électrique, les lignes de communication téléphoniques et autres réseaux seront enterrés.

4.4.3 - Les postes de transformation doivent être d’un modèle discret et s’inspirer de l’architecture régionale.

### **ARTICLE N 5 - Caractéristiques des terrains**

Il n’est pas fixé de prescriptions spéciales

### **ARTICLE N 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques**

6.1 - Les constructions doivent observer un recul d’au moins 5 mètres par rapport à l’axe des voies existantes ou projetées.

6.3 - Dans la zone N, des dispositions autres sont autorisées pour les constructions existantes non conformes et pour les ouvrages techniques.

6.4 - Dans le cas d’agrandissement d’une construction existante non conforme aux articles 6.1 à 6.3 ou pour l’implantation d’annexes de faible importance, des implantations autres pourront être autorisées si elles sont justifiées par des motifs techniques ou architecturaux.

### **ARTICLE N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

7.1 - Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit à une distance au moins égale à 3 mètres des limites séparatives.

7.3 - Dans la zone N, des dispositions autres sont autorisées pour les constructions existantes non conformes et pour les ouvrages techniques.

7.4 - Dans le cas d’agrandissement d’une construction existante non conforme aux articles 7.1 à 7.3 ou pour l’implantation d’annexes de faible importance, des implantations autres pourront être autorisées si elles sont justifiées par des motifs techniques ou architecturaux.

### **ARTICLE N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions peuvent être jointives.

### **ARTICLE N 9 - Emprise au sol**

9.1 - Il n’est pas fixé de prescriptions spéciales.

### **ARTICLE N 10 - Hauteur des constructions**

10.1 - La hauteur des constructions autorisées ne devra pas excéder un rez-de-chaussée et un niveau de combles.

10.2 - Des dispositions autres sont autorisées pour les constructions existantes non conformes et pour les ouvrages techniques.

### **ARTICLE N 11 - Aspect des constructions**

Rappel du code de l’urbanisme : Tout projet d’architecture d’expression contemporaine sera recevable dès lors que cette architecture ne porte pas 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 - Toute construction devra respecter l’article 11 de la zone UA.

### **ARTICLE N 12 - Stationnement des véhicules**

12.1 - Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors de la voie publique.

12.2 - La réalisation d’aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales.

### **ARTICLE N 13 - Espaces libres et plantations**

13.1 - Seuls les végétaux d’essences locales sont autorisés.

13.2 - Les arbres ayant un impact important dans le paysage, les plantations d’alignement, les haies vives, les écrans de verdure, doivent être constitués d’espèces d’essences locales appelées à atteindre un port et une dimension identiques à ceux des brise-vents et des haies traditionnels.

13.3 - Les plantations existantes doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations constituées d’essences locales. Une liste des végétaux d’essences locales est annexée au rapport de présentation et à ce règlement écrit.

13.4 - Les espaces non bâtis de toute parcelle et les espaces libres des aires de stationnement, seront soigneusement entretenus.

13.5 - Les espaces boisés, figurant aux plans, correspondent à des espaces plantés d’arbres de grand développement. Ils sont soumis aux dispositions de l’article L.130-1 et suivants du code de l’urbanisme.

## **SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D’UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE N 14 - Coefficient d'occupation des sols**

Il n’est pas fixé de COS sur l’ensemble de la zone N.

## **SECTION IV - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS**

### **ARTICLE N 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Il n’est pas fixé de prescriptions spéciales.

### **ARTICLE N 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Les fourreaux devront être prévus pour le passage de la fibre optique.

# **TITRE V – EMPLACEMENTS RESERVES**

L’inscription d’un emplacement réservé au plan local d’urbanisme permet d’éviter qu’un terrain, destiné à servir d’emprise à un équipement public fasse l’objet d’une utilisation incompatible avec sa destination future.

Le nouvel article L.123-1-5 du code de l’urbanisme dispose que le P.L.U. peut fixer les emplacements réservés aux :

- voies et ouvrages publics,
- installations d’intérêt général,
- espaces verts.

Le propriétaire d’un emplacement réservé par le plan local d’urbanisme peut dès que le plan est rendu public mettre en demeure d’acquérir son terrain qu’il soit bâti ou non conformément aux dispositions du Code de l’Urbanisme.

Le Plan Local d’Urbanisme dispose de 9 emplacements réservés.

Désignation de l’opération	Bénéficiaire	Superficie	Modification
<del>1 – Extension mairie et des équipements publics</del>	Commune	<del>1 875 m<sup>2</sup></del>	Suppression lors de la 1 <sup>ère</sup> modification du PLU
2 - Création d’une voirie	Commune	1 300 m <sup>2</sup>	
3 - Création d’une voirie	Commune	1 300 m <sup>2</sup>	
4 - Reconstitution du tour de village	Commune	2 400 m <sup>2</sup>	
5 - Reconstitution du tour de village	Commune	700 m <sup>2</sup>	
6 - Création d’une voirie	Commune	700 m <sup>2</sup>	
7 - Création d’un ouvrage de défense contre l’incendie	Commune	300 m <sup>2</sup>	Changement affectation 3 <sup>ème</sup> modification du PLU
8 - Création d’un ouvrage hydraulique	Commune	1 600 m <sup>2</sup>	
<del>9 – Création d’un ouvrage hydraulique</del>	<del>Commune</del>	<del>300 m<sup>2</sup></del>	Suppression lors de la 2 <sup>ème</sup> modification du PLU
10 - Création d’un ouvrage hydraulique	Commune	2 000 m <sup>2</sup>	
11 - Création d’un accès	Commune	2 130 m <sup>2</sup>	
<del>12 – Création d’un accès sur une largeur de 4,50 mètres</del>	<del>Commune</del>	<del>200 m<sup>2</sup></del>	Suppression lors de la 1 <sup>ère</sup> modification du PLU
<b>TOTAL</b>		<b>15 005 m<sup>2</sup></b>	

Les emplacements réservés sont repris sur le plan de zonage (cf. pièce 3).

# **TITRE VI – LISTE DES VEGETAUX D’ESSENCES LOCALES**

Données fournies par l’EPTB Yères

## ARBRES

nom latin	nom français
<i>Acer platanoides</i>	Erable plane
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Erable sycomore
<i>Alnus cordata</i>	Aulne de Corse
<i>Alnus glutinosa</i>	Aulne glutineux
<i>Betula pendula</i>	Bouleau verruqueux
<i>Carpinus betulus</i>	Charme
<i>Castanea sativa</i>	Châtaignier
<i>Fagus sylvatica</i>	Hêtre
<i>Fraxinus excelsior</i>	Frêne commun
<i>Juglans regia</i>	Noyer commun
<i>Malus sylvestris</i>	Pommier sauvage
<i>Populus tremula</i>	Peuplier tremble
<i>Prunus avium</i>	Merisier
<i>Quercus petraea</i>	Chêne sessile
<i>Quercus robur</i>	Chêne pédonculé
<i>Quercus rubra</i>	Chêne rouge
<i>Sorbus torminalis</i>	Alisier torminal
<i>Tilia platyphyllos</i>	Tilleul à grandes feuilles
<i>Tilia cordata</i>	Tilleul à petites feuilles

**ARBUSTES ET ARBRISSEAUX**

<b>Nom Latin</b>	<b>Nom français</b>
<i>Acer campestre</i>	Érable champêtre
<i>Cornus mas</i>	Cornouiller mâle
<i>Cornus sanguinea</i>	Cornouiller sanguin
<i>Corylus avellana</i>	Coudrier
<i>Euonymus europaeus</i>	Fusain d'Europe
<i>Frangula alnus</i>	Bourdaïne
<i>Hippophae rhamnoides</i>	Argousier
<i>Ilex aquifolium</i>	Houx
<i>Laburnum anagyroides</i>	Cytise
<i>Mespilus germanica</i>	Néflier
<i>Prunus mahaleb</i>	Cerisier de Sainte Lucie
<i>Prunus spinosa</i>	Prunellier
<i>Rhamnus catharticus</i>	Nerprun purgatif
<i>Salix alba</i>	Saule blanc
<i>Salix caprea</i>	Saule marsault
<i>Salix cinerea</i>	Saule cendré
<i>Salix elaeagnos</i>	Saule drapé
<i>Salix purpurea</i>	Saule pourpre
<i>Salix triandra</i>	Saule à trois étamines
<i>Salix viminalis</i>	Saule des vanniers
<i>Sambucus nigra</i>	Sureau noir
<i>Sorbus aucuparia</i>	Sorbier des oiseleurs
<i>Sorbus domestica</i>	Cormier
<i>Viburnum lantana</i>	Viorne lantane
<i>Viburnum opulus</i>	Viorne obier