

VARENGEVILLE SUR MER

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE N°3 - REGLEMENT ECRIT



PROCEDURE

PLU approuvé le 5 Octobre 2007

Modification n°1 approuvée le : 15 Février 2011

Modification n°2 engagée le : 21 octobre 2019

Modification n°2 approuvée le : 19 juin 2020

CACHET



CABINET EUCLYD-EUROTOP
21 RUE CARNOT
76190 yvetot
urbanisme@euclid-eurotop.fr

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 1 : règlement de la zone UA

Chapitre 2 : règlement de la zone UB

Chapitre 3 : règlement de la zone UY

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Chapitre 1 : règlement de la zone 1AU

Chapitre 2 : règlement de la zone 2AU

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Chapitre 1 : règlement de la zone A

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Chapitre 1 : règlement de la zone N

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1- CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Varengeville-sur-Mer.

ARTICLE 2 - RAPPELS

Le Plan Local d'Urbanisme se substitue aux dispositions du Règlement National d'Urbanisme (RNU), à l'exception des règles d'ordre public, qui s'appliquent cumulativement avec les dispositions du PLU.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du code forestier. Ne sont pas assujettis à autorisation de défrichement les espaces boisés suivants, en vertu de l'article L 311-2 du code forestier :

« 1° Les bois de superficie inférieure à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par département ou partie de département par le représentant de l'Etat dans le département, sauf s'ils font partie d'un autre bois dont la superficie, ajoutée à la leur, atteint ou dépasse le seuil fixé selon les modalités précitées ;

2° Les parcs ou jardins clos et attenants à une habitation principale, lorsque l'étendue close est inférieure à 10 hectares. Toutefois, lorsque les défrichements projetés dans ces parcs sont liés à la réalisation d'une opération d'aménagement prévue au titre Ier du livre III du code de l'urbanisme ou d'une opération de construction soumise à autorisation au titre de ce code, cette surface est abaissée à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par département ou partie de département par le représentant de l'Etat dans le département. »

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil : « *Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.* »

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le P.L.U. est partagé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles et forestières.

Les zones urbaines sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U ». Elles sont regroupées au titre II du présent règlement et comprennent :

- la zone UA,
- la zone UB composé d'un secteur UBa,
- La zone UY.

Les zones à urbaniser (zones à caractère naturel destinées à être urbanisées) sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « AU ».

Elles sont regroupées au titre III du présent règlement et comprennent :

La zone 1AU, dispose à sa périphérie immédiate de voies publiques et de réseaux de capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans la zone.

La zone 2AU, dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une procédure de modification ou de révision du PLU.

La zone agricole est dite "zone A". Elle fait l'objet du titre IV du présent règlement.

Les zones naturelles sont dites "zones N". Elles font l'objet du titre V du présent règlement.

Un indice "r" a été créé. Il correspond aux risques d'effondrement liés à la présence de marnières et de cavités souterraines.

ARTICLE 4 - VOCATION DES ZONES

- **ZONE UA** : zone d'animation et centre de vie de la commune, la zone UA se distingue par un tissu bâti mixte qui regroupe des constructions à usage d'habitation, de commerce, de service ainsi que les principaux équipements (Mairie, école, bibliothèque, équipements de loisirs et sportifs...).

- **ZONE UB** : zone résidentielle, la zone UB comporte un secteur UBa situé à l'interface des zones naturelles littorales et du tissu bâti de Varengueville-sur-Mer.
- **ZONE UY** : zone d'activités économiques.
- **ZONE 1AU** : zones d'urbanisation future à court terme destinées aux extensions résidentielles.
- **ZONE 2 AU** : zone d'urbanisation à long terme.
- **ZONE A** : elle réserve les espaces agricoles aux activités agricoles.
- **ZONE N** : elle protège les espaces naturels.

ARTICLE 5 - ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies au P.L.U. 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.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le Permis de Construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 6 –LES ESPACES BOISES CLASSES

Les terrains indiqués aux documents graphiques en trame avec des bandes en gris sont classés en espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L 130-1 du code de l'Urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L 311-1 du Code Forestier.

Sauf application des dispositions de l'article L 130-2 du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

ARTICLE 7 –LES SITES POLLUÉS

Une étude de sol sera nécessaire avant d'envisager une éventuelle reconversion des anciens sites industriels susceptibles d'être pollués, identifiés par le site BASIAS et repérés dans le tableau ci-dessous :

Raison sociale	Adresse	Activité
Worms (Compagnie maritime charbonnière)		Dépôt de liquides inflammables
Société Dieppoise d'HLM	Résidence Lemoine	Dépôt ou stockage de gaz
Thierry Bewet / ex Henri Blondin	RD 75	Station service de toute capacité
Grilet	Le Poinçon RD 75	Entretien et réparation de véhicules automobiles, station-service de toute capacité
Philippe Foulon / ex Michel Petit		Entretien et réparation de véhicules automobiles, station-service de toute capacité

(Source : BASIAS – juillet 2007)

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 : REGLEMENT DE LA ZONE UA

Caractère de la zone :

La zone UA, traversée par la Route Départementale 75, se distingue par un tissu mixte à vocation résidentielle. Elle regroupe les principaux équipements (Mairie, école, équipements sportifs, bibliothèque...), les services et les commerces qui animent le village.

Objectif du règlement :

Maintenir l'identité et la vocation de la zone, en préservant les éléments fondamentaux de la forme urbaine (implantation, hauteur, caractéristiques architecturales...) et la mixité des fonctions, sous réserve de leur compatibilité avec le voisinage et la salubrité ou la sécurité des lieux.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Dispositions générales

- Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

1.2 Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites

- Les constructions et installations à usage industriel,
- Les constructions et installations à usage agricole,
- Les constructions et installations à usage commercial, à l'exception de celles autorisées en UA 2,
- Les constructions à usage d'entrepôts, à l'exception de celles autorisées en UA 2,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiements des sols, à l'exception de ceux autorisés en UA2,
- Le stationnement des caravanes et les installations de camping ou de caravaning,

1.3 En secteur indicé « r », les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites

- Toutes constructions et installations à l'exception de celles autorisées en UA 2.2.

ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Les occupations et utilisations du sol admises si elles respectent les conditions suivantes

- Les constructions à vocation commerciale à condition que leur surface de plancher soit inférieure à 300 m²,
- Les entrepôts à la condition qu'ils ne constituent pas la destination principale de l'unité foncière,
- Les affouillements et exhaussements, décaissements, remblaiements à condition qu'ils soient directement liés :
 - à des travaux de construction autorisés sur la zone,
 - ou à des aménagements hydrauliques,
 - ou à des aménagements de voirie, d'aires de stationnement, de transports collectifs ou de circulations douces
 - ou à l'aménagement d'espaces publics,
 - ou à la vérification ou à la suppression d'un indice de cavité souterraine,
 - ou qu'ils contribuent à la mise en valeur d'un paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.
- La création, la modification ou l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement (en respectant la législation en vigueur), à condition :

- qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement, leur volume ou leur aspect extérieur avec le caractère à dominante résidentiel de la zone,
 - et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage [nuisance (livraison, bruit,...), incendie, explosion, ...],
 - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- La réhabilitation des constructions existantes situées à moins de 10 mètres des limites des Espaces Boisés Classés repérés aux documents graphiques.
 - Les constructions nouvelles doivent être éloignées d'au moins 10 mètres des limites des Espaces Boisés Classés repérés aux documents graphiques.

2.2 Dans le Secteur UA c : Les constructions à vocation commerciale et de services sont autorisées sans limite de surface de plancher à condition d'être compatible avec l'habitat

2.3 Dans les secteurs indicés « r », seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- La réhabilitation des constructions existantes et leurs extensions mesurées (à concurrence de 20 m² pour les constructions à usage d'habitation et de 20% de surface de plancher pour les constructions à usage artisanal, ou de bureau), dès lors qu'aucun indice ou défaut ne laisse présager de la présence d'une cavité au droit de la construction et à condition qu'elles visent :
 - la mise en conformité des installations agricoles
 - ou l'amélioration du confort des habitations et sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements
- La reconstruction des constructions existantes détruites par sinistre, à condition qu'il ne soit pas lié à l'effondrement du sol.
- Les aménagements et travaux ayant pour objet de vérifier ou de supprimer les risques.

2.4 Occupations et utilisations du sol admises dans le cadre d'un assainissement non collectif :

- En cas d'assainissement autonome, les constructions doivent être implantées sur des unités foncières dont la surface et les caractéristiques sont adaptées aux filières assainissement autorisées.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation publique et en état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin, ou, éventuellement, obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

Rappel :

- **Article 682 du code civil :**
"Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner."
- Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons en tenant compte notamment des talus et des plantations existants.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, et notamment de la défense contre l'incendie, de la protection civile, des enlèvements d'ordures ménagères, etc.
- Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnés ci-dessous.

- Les accès peuvent être aménagés par percement de talus plantés à condition :
 - qu'ils soient liés à des travaux de constructions nouvelles ou d'extension de constructions existantes autorisés sur la zone,
 - qu'ils soient indispensables à la desserte de l'unité foncière,
 - que les talus concernés ne soient pas protégés au titre des espaces boisés classés.
- Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.2 Voirie

- Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent.
- Les voies en impasse à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous véhicules notamment ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes et conformes aux normes.

4.2 Eaux usées

- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, s'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.
- Le raccordement devra respecter les caractéristiques techniques du réseau public.
- Dans le cas de construction isolée et en l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement autonome est éventuellement autorisé conformément à la réglementation en vigueur et après avis de l'autorité compétente concernée. Cette installation doit être conçue de façon à pouvoir être mise hors-circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Le raccordement au réseau collectif se fera à la charge du propriétaire.
- Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

4.3 Eaux pluviales

Rappel :

- **Article L.640 du Code Civil**
"Tout particulier ne peut s'opposer au libre écoulement des eaux du fond supérieur vers le fond inférieur."
- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseau, fossé, cours d'eau...)
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à la construction et au terrain.

4.4 Réseaux divers

- Dans le cas de construction nouvelle, les raccordements aux réseaux électriques, téléphoniques, d'éclairage public et de télédistribution doivent être enterrés.

ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Non réglementé

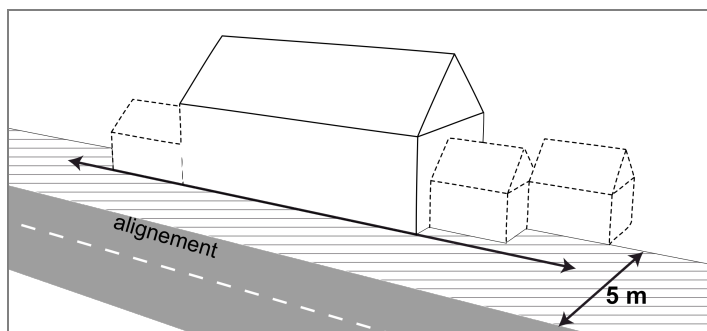
ARTICLE UA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Dispositions générales

- Les constructions doivent observer un recul **d'au moins 5 mètres** par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue.
- Lorsque la construction est implantée sur un terrain situé à l'angle de deux ou plusieurs voies, la marge de recul est appréciée par rapport à une seule de ces voies, choisie par le constructeur.
 - L'implantation des constructions par rapport aux autres côtés de la parcelle devra être conforme aux dispositions de l'article UA 7.

6.2. Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent PLU :

- Dans le cas de la construction d'extensions de constructions existantes non conformes aux dispositions de l'article UA 6.1, les constructions à édifier peuvent être implantées :
 - avec un retrait par rapport à l'alignement au moins égal à celui de la construction existante, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante.



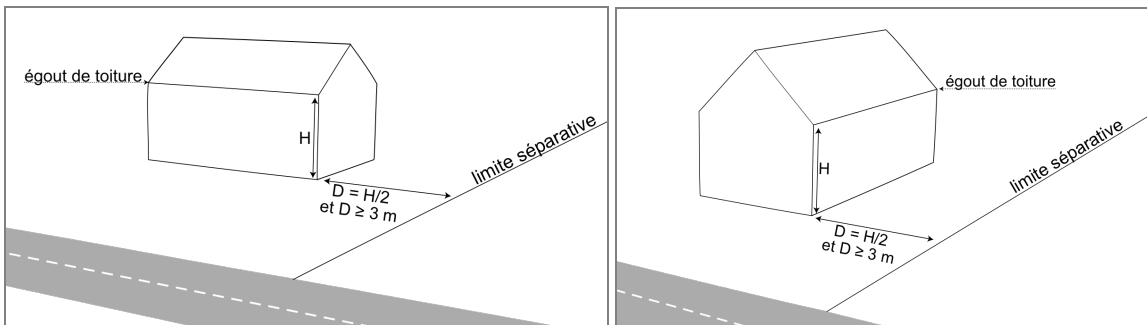
6.3. Cas des travaux d'isolation thermique des constructions existantes

- Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas, des distances de retrait inférieures à celles prescrites par les dispositions de l'article UA 6.1 peuvent être admises.

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

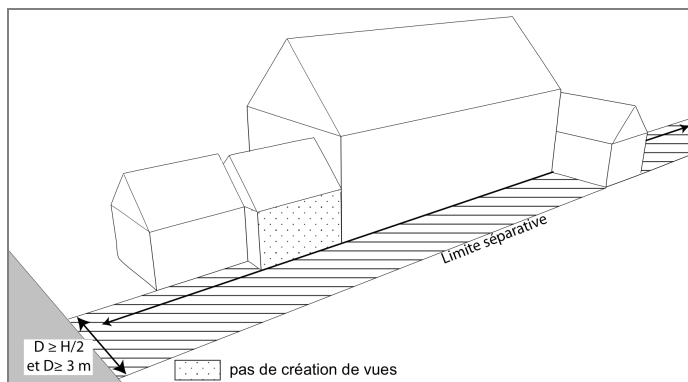
7.1 Dispositions générales

- Les constructions peuvent être implantées :
 - soit en limite séparative,
 - soit en retrait.
- Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées :
 - en retrait de **3 mètres minimum** des limites séparatives,
 - et selon une distance (**D**) au moins égale à la moitié de la hauteur (**H**) de la construction
 - l'altitude de référence correspondant à l'égout de toiture.



7.2. Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent PLU :

- Dans le cas de la construction d'extensions de constructions existantes non conformes aux dispositions de l'article UA 7.1, les constructions à édifier :
 - peuvent être implantées :
 - conformément aux dispositions de l'article UA 7.1,
 - ou, avec un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à celui de la construction existante, dès lors que les façades non conformes aux dispositions de l'article UA 7.1. ne comportent pas de création de vues,
 - et doivent respecter les marges de retrait, telle qu'elles sont définies à l'article UA 2., par rapport à la limite des Espaces Boisés Classés repérés aux documents graphiques.



7.3. Cas des travaux d'isolation thermique des constructions existantes

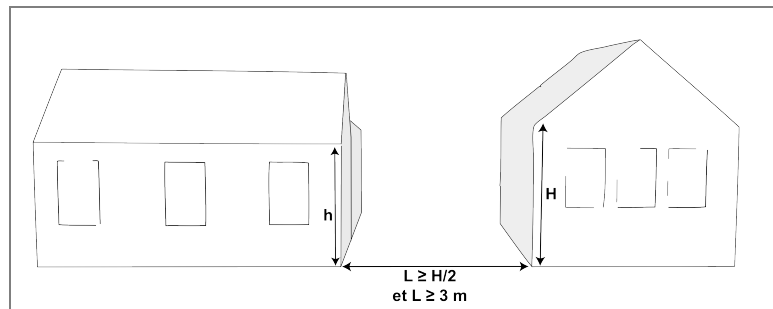
- Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas, des distances de retrait inférieures à celles prescrites par les dispositions de l'article UA 7.1 peuvent être admises.

7.4. Piscines

- Les bassins de piscine non couverte doivent être implantés en respectant une marge d'isolement de **3 mètres minimum** par rapport aux limites séparatives.

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

- La distance entre les façades ou parties de façades de deux constructions non contiguës doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée, mesurée à l'égout de toiture, avec un minimum de 3 mètres.



ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL

Rappel :

- Le coefficient d'emprise au sol est la projection, sur le plan horizontal, de l'ensemble des constructions ou parties de constructions implantées sur l'unité foncière, y compris les décrochements et saillies.
Dans l'emprise au sol ne sont pas comptés les ouvrages dont la hauteur est inférieure ou égale à 0,60 m par rapport au sol naturel avant travaux, les aménagements non intérieurs liés aux handicaps et les piscines non couvertes.

9.1. Dispositions générales

- L'emprise au sol, y compris celle des annexes, ne doit pas excéder 25% de la superficie du terrain.

9.2. Cas des travaux d'isolation thermique des constructions existantes

- Les travaux d'isolation thermique extérieur sur les façades des constructions existantes non conformes à l'article 9.1. sont autorisées.

9.3. Dans le secteur UAc : L'emprise au sol, y compris celle des annexes, ne doit pas excéder 45% de la superficie du terrain.

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappels :

- La hauteur se mesure à partir du sol naturel existant avant les travaux,
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur

10.1. Dispositions générales

- La hauteur de toute construction ne doit pas excéder :
 - un étage droit sur rez-de-chaussée plus un comble aménageable,
 - et 6 mètres à l'égout de toiture,
 - et 11 mètres au faîtage.
- Cette hauteur peut être dépassée afin d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions implantées sur les unités foncières adjacentes ou déjà implantées sur la même unité foncière (hauteurs de référence). Le dépassement ne peut excéder :
 - 20% de la hauteur autorisée dans la zone,
 - et la hauteur de référence de la construction existante la plus haute.

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR

Rappels :

Article R.111-21 du Code de l'urbanisme

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

11.1 Dispositions générales

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est strictement interdit. Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées de manière autonome.
- 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, ce qui exclut le blanc cru et les teintes unies sur enduit lisse.
- Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.
- En cas de travaux de transformation ou d'agrandissement de bâtiments existants, ou de constructions d'annexes, ceux-ci doivent respecter ou restituer le caractère de l'ensemble.

11.2 Toiture

- Les toitures doivent être mates de ton ardoise ou tuile de terre cuite naturelle ou vieillie à l'exception des toitures de vérandas, jardins d'hiver, marquises, et en présence de dispositifs d'énergie solaire.
- Pour les constructions à l'exclusion des annexes, les toitures doivent présenter au moins deux versants sauf dans le cas d'architecture contemporaine de qualité.
- Pour les bâtiments adossés, les toitures à un seul versant sont admises aux conditions suivantes
 - que cette pente soit sensiblement perpendiculaire au mur auquel elle s'adosse
 - que son point le plus élevé reste en dessous du faîtage du bâtiment principal
- Les toitures en terrasse sont interdites.
- **Dans le secteur UAc** : Les toitures en terrasse sont autorisées

11.3 Adaptation à la topographie du sol

- Les bâtiments et les terrains doivent être aménagés de telle manière que l'aspect de la zone ne soit pas altéré.
- Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction. Les terrassements doivent être limités au strict minimum.
- Sur les terrains plats, la côte du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,50 m au-dessus du terrain naturel mesurée en tout point de la construction.

11.4 Clôtures

- Les murs de clôture sur rue doivent être traités en harmonie avec les façades des constructions. La nature, la hauteur et l'aspect des clôtures doivent s'harmoniser avec les lieux avoisinants et tenir compte des végétaux présents.
- La hauteur des clôtures, hors éléments végétaux, doit être :
 - entre 1,80 mètre et 2 mètres sur voie,
 - 2 mètres au maximum en limite séparative.
- Les clôtures maçonnées ou à claire voie doivent être doublées d'une haie vive.

11.5 Dispositions relatives aux vitrines commerciales

- Les façades commerciales et publicitaires ne peuvent être établies que dans la hauteur du rez-de-chaussée des immeubles. Leur composition doit respecter l'échelle et la trame de construction des bâtiments dans lesquels elles s'insèrent.
- Les glaces des vitrines doivent s'insérer dans le cadre architectural.

11.6 Annexes, extensions

- Les constructions annexes doivent être traitées avec le même soin que les constructions principales, et en harmonie avec leur environnement.
- Les abris de jardin en bois doivent être peints ou lazurés de manière à limiter leur impact visuel afin de s'intégrer dans leur environnement bâti et naturel immédiat.
- Les vérandas sont autorisées à la condition que leurs surfaces ne soient pas supérieures :

- à 20 m² de surface de plancher
 - ou, au plus égales à 30 % de la surface close existante en rez-de-chaussée.
- La solution la plus favorable aux constructeurs s'applique.

11.7 Antennes paraboliques

- Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique.

11.8 Les dispositifs de production d'énergie solaire :

- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles), sont autorisés en toiture et en façade.

ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Rappel :

- Le stationnement des véhicules, les aires d'évolution correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques de circulation.
- Pour les travaux ou constructions qui ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L.421-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions du présent article relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent (article L. 421-3 al.6 du Code de l'Urbanisme).

12.1 Dispositions générales :

- Au minimum, il est exigé la réalisation :
 - pour les nouvelles constructions à usage d'habitation : au minimum deux places de stationnement par logement,
 - pour les nouvelles constructions à usage commercial : une place de stationnement pour 25 m² de surface de vente,
 - pour les nouvelles constructions à usage de service ou d'artisanat : une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher
 - pour les constructions à usage d'hôtel et de restaurant : une place de stationnement pour trois chambres et une place pour 10 m² de surface de plancher de salle de restauration
- En outre, pour les constructions autres que les constructions à usage d'habitation, les aires de stationnement doivent être suffisamment dimensionnées pour le stationnement et l'évolution des véhicules utilitaires et véhicules de livraison.

12.2 : Dans le secteur UA c :

- Au minimum, il est exigé la réalisation :
 - pour les nouvelles constructions à usage d'habitation : au minimum deux places de stationnement par logement,
- En outre, pour les constructions autres que les constructions à usage d'habitation, les aires de stationnement doivent être suffisamment dimensionnées pour le stationnement et l'évolution des véhicules utilitaires et véhicules de livraison.

12.3 Impossibilité de réaliser les places de stationnement sur le terrain de l'opération :

- En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou dans son environnement immédiat, les aires de stationnement imposées, le constructeur peut être tenu quille de ses obligations en justifiant, conformément à l'article L.123-1-2 du code de l'urbanisme, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :
 - soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
 - soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération.

ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Espaces libres :

- 55 % de la surface du terrain doit être laissée libre de toute construction ou infrastructure. Cette surface doit être aménagée ou plantée et ne pas être imperméabilisée afin de ne pas entraver la pénétration gravitaire des eaux pluviales. Ne sont pas comptées dans ces espaces, les superficies du terrain affectées au stationnement.

- Les plantations de haute tige existantes doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales.
- L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.
- Les espaces libres de constructions, les délaissés des aires de stationnement et les espaces compris entre l'alignement (ou la limite qui s'y substitue) et les constructions en retrait doivent être plantés ou traités en espaces verts ou jardins. Toutefois cette règle ne s'applique pas dans la marge de reculement par rapport à l'alignement pour les activités professionnelles nécessitant une cour sur le devant de la construction.
- Les aires de stationnement de véhicules doivent être plantées à raison d'un arbre pour 50 m² de surface de stationnement.

13.2 Talus plantés et haies :

- Les plantations d'alignement, les haies et les écrans de verdure doivent être constitués d'espèces locales appelées à atteindre un port et une dimension identique à ceux des brise-vent, vergers et haies hautes traditionnelles.
- Les talus situés en bordure des voies d'accès doivent être composés de plantes buissonneuses.

13.3 Espaces Boisés Classés :

- Les terrains repérés au document graphique par les lettres EBC en légende, sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L 311-1 du code forestier.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé.

CHAPITRE 2 : REGLEMENT DE LA ZONE UB

Caractère de la zone :

La zone UB correspond au bâti à caractère résidentiel où quelques activités économiques sont présentes de façon diffuse dans le tissu. L'ambiance, l'organisation de la zone UB se caractérise par la prégnance du végétal qui confère à Varengueville-sur-Mer un caractère de "village-vert" de grande qualité.

La zone UB se compose d'un secteur spécifique appelé UBa. Ce secteur se situe à l'interface des espaces naturels littoraux et la zone urbaine constituée.

Objectif du règlement :

Maintenir la vocation résidentielle, les caractéristiques architecturales, la composition et l'organisation urbaine, la plus-value paysagère de Varengueville-sur-Mer afin de préserver et renforcer le caractère qualitatif.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Dispositions générales

- Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

1.2 Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites

- Les opérations d'ensemble à usage d'activité,
- Les constructions et installations à usage industriel et d'entrepôts,
- Les constructions à usage agricole à l'exception de celles autorisées en UB 2,
- Les nouveaux sièges d'exploitation agricole,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiements des sols à l'exception de ceux autorisés en UB2,
- Le stationnement des caravanes et les installations de camping ou de caravaning,
- La destruction sans autorisation des éléments végétaux protégés au titre de l'article L 123-1 7° et identifiés aux documents graphiques.

1.3 Dispositions relatives aux talwegs :

- Toute construction est interdite dans les secteurs présumés d'expansion des ruissellements repérés aux documents graphiques.

1.4 En secteur indicé « r », les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites

- Toutes constructions et installations à l'exception de celles autorisées en UB 2.2.

ARTICLE UB2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Les occupations et utilisations du sol admises si elles respectent les conditions suivantes

- La création, la modification ou l'extension des établissements des installations classées pour la protection de l'environnement (en respectant la législation en vigueur), à condition :
 - qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement, leur volume ou leur aspect extérieur avec le caractère à dominante résidentiel de la zone,
 - et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage [nuisance (livraison, bruit,...), incendie, explosion, ...],

- et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- Les constructions à usage agricole à la condition :
 - qu'elles soient implantées à proximité immédiate d'un siège d'exploitation existant,
 - quelles soient implantées en dehors du périmètre Natura 2000
- Les affouillements et exhaussements décaissements, remblaiements à condition qu'ils soient directement liés :
 - à des travaux de construction autorisés sur la zone,
 - ou à des aménagements hydrauliques,
 - ou à des aménagements de voirie, d'aires de stationnement, de transports collectifs ou de circulations douces
 - ou à l'aménagement d'espaces publics,
 - ou à la vérification ou à la suppression d'un indice de cavité souterraine,
 - ou qu'ils contribuent à la mise en valeur d'un paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.
- Le changement de destination d'un corps de ferme ou d'une ou plusieurs constructions à l'intérieur d'un corps de ferme est admis à condition que leur emprise au sol soit d'au moins 50m²,
- La réhabilitation des constructions existantes situées à moins de 10 mètres des limites des Espaces Boisés Classés repérés aux documents graphiques.
- Les constructions nouvelles doivent être éloignées d'au moins 10 mètres des limites des Espaces Boisés Classés repérés aux documents graphiques.

2.2 Dans les secteurs indicés « r », seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- La réhabilitation des constructions existantes et leurs extensions mesurées (à concurrence de 20 m² pour les constructions à usage d'habitation et de 20% de surface de plancher pour les constructions à usage artisanal, commercial ou de bureau), dès lors qu'aucun indice ou défaut ne laisse présager de la présence d'une cavité au droit de la construction et à condition qu'elles visent :
 - la mise en conformité des installations agricoles,
 - ou l'amélioration du confort des habitations et sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.
- La reconstruction des constructions existantes détruites par sinistre, à condition qu'il ne soit pas lié à l'effondrement du sol.
- Les aménagements et travaux ayant pour objet de vérifier ou de supprimer les risques.

2.3. Occupations et utilisations du sol admises dans le cadre d'un assainissement non collectif :

- En cas d'assainissement autonome, les constructions doivent être implantées sur des unités foncières dont la surface et les caractéristiques sont adaptées aux filières assainissement autorisées.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation publique et en état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin, ou, éventuellement, obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

Rappel :

- **Article 682 du code civil :**
“Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.”

- Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons en tenant compte notamment des talus et des plantations existants.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, et notamment de la défense contre l'incendie, de la protection civile, des enlèvements d'ordures ménagères, etc.
- Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnés ci-dessous.
- Les accès peuvent être aménagés par percement de talus plantés à condition :
 - qu'ils soient liés à des travaux de constructions nouvelles ou d'extension de constructions existantes autorisés sur la zone,
 - et qu'ils soient indispensables à la desserte de l'unité foncière,
 - que les talus concernés ne soient pas protégés au titre des espaces boisés classés.
- Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.2 Voirie

- Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent.
- Les voies en impasse à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous véhicules notamment ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes et conformes aux normes.

4.2 Eaux usées

- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, s'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.
- Le raccordement devra respecter les caractéristiques techniques du réseau public.
- Dans le cas de construction isolée et en l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement autonome est éventuellement autorisé conformément à la réglementation en vigueur et après avis de l'autorité compétente concernée. Cette installation doit être conçue de façon à pouvoir être mise hors-circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Le raccordement au réseau collectif se fera à la charge du propriétaire.
- Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

4.3 Eaux pluviales

Rappel :

- **Article L.640 du Code Civil**
 "Tout particulier ne peut s'opposer au libre écoulement des eaux du fond supérieur vers le fond inférieur".

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseau, fossé, cours d'eau...).
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à la construction et au terrain.

4.4 Réseaux divers

- Dans le cas de construction nouvelle, les raccordements aux réseaux électriques, téléphoniques, d'éclairage public et de télédistribution doivent être enterrés.

ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

5.1 En zone UB

- Non réglementé.

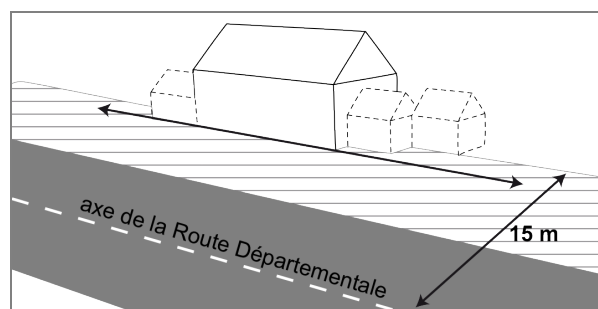
ARTICLE UB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

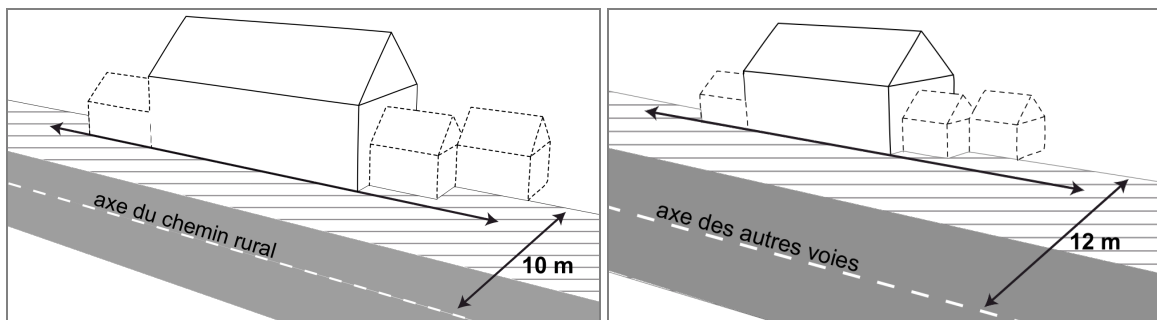
6.1. Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait de :
 - **15 mètres minimum** de l'axe des Routes Départementales,
 - **12 mètres minimum** de l'axe des autres voies,
 - **10 mètres minimum** de l'axe des chemins ruraux.
- Lorsque la construction est implantée sur un terrain situé à l'angle de deux ou plusieurs voies, la marge de recul est appréciée par rapport à une seule de ces voies, choisie par le constructeur.
 - L'implantation des constructions par rapport aux autres côtés de la parcelle devra être conforme aux dispositions de l'article UB 7.

6.2. Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent PLU :

- Dans le cas de la construction d'extensions de constructions existantes non conformes aux dispositions de l'article UB 6.1, les constructions à édifier peuvent être implantées :
 - avec un retrait par rapport à l'alignement au moins égal à celui de la construction existante, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante.





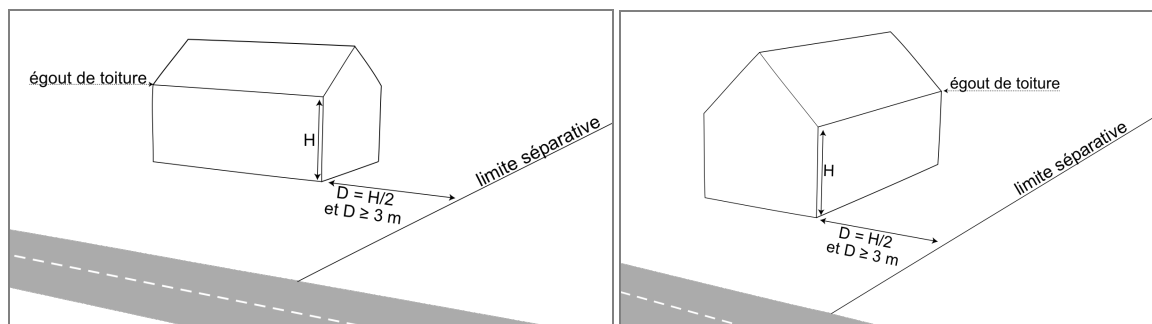
6.3. Cas des travaux d'isolation thermique des constructions existantes

- Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas, des distances de retrait inférieures à celles prescrites par les dispositions de l'article UB 6.1 peuvent être admises.

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

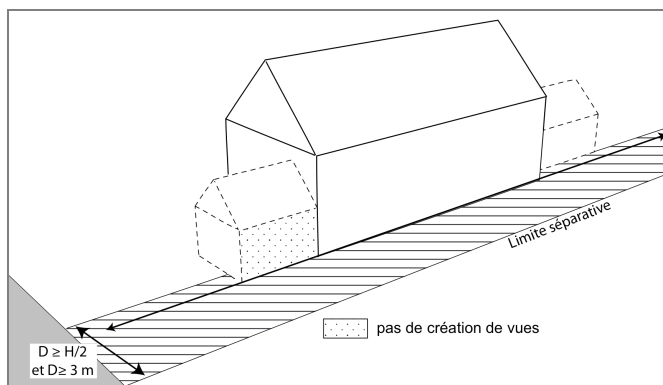
7.1 Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées :
 - en retrait de **3 mètres minimum** des limites séparatives,
 - et selon une distance (**D**) au moins égale à la moitié de la hauteur (**H**) de la construction
 - l'altitude de référence correspondant à l'égout de toiture



7.2. Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent PLU :

- Dans le cas de la construction d'extensions de constructions existantes non conformes aux dispositions de l'article UB 7.1, les constructions à édifier doivent :
 - peuvent être implantées avec un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à celui de la construction existante, dès lors que les façades non conformes aux dispositions de l'article UB 7.1. ne comportent pas de création de vues,
 - et doivent respecter les marges de retrait, telle qu'elles sont définies à l'article UB 2., par rapport à la limite des Espaces Boisés Classés repérés aux documents graphiques.



7.3. Cas des travaux d'isolation thermique des constructions existantes

- Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas, des distances de retrait inférieures à celles prescrites par les dispositions de l'article UB 7.1 peuvent être admises.

7.4. Piscines

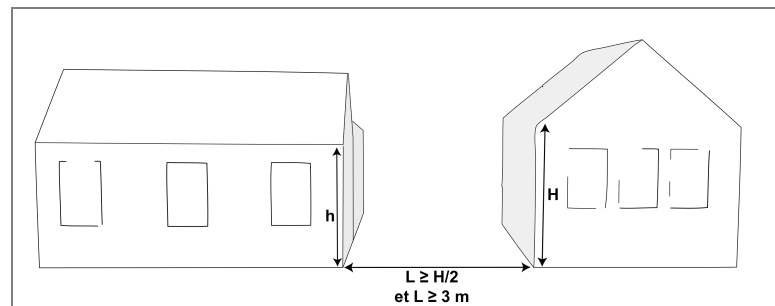
- Les bassins de piscine non couverts doivent être implantés en respectant une marge d'isolement de **3 mètres minimum** par rapport aux limites séparatives.

7.5. Cas des annexes (abris de jardin...) d'une emprise au sol inférieure à 15 m² et d'une hauteur inférieure à 3,5 m

- Les annexes (abris de jardin...), d'une emprise au sol inférieure à 15 m² et d'une hauteur inférieure à 3,5 m au point le plus haut de la construction, doivent être implantées :
 - sur une ou plusieurs limites séparatives,
 - ou avec un retrait de 0,50 mètre minimum des limites séparatives.

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

- La distance entre les façades ou parties de façades de deux constructions non contiguës doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée, mesurée à l'égout de toiture, avec un minimum de 3 mètres.



ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL

Rappel :

- Le coefficient d'emprise au sol est la projection sur le plan horizontal de l'ensemble des constructions ou parties de constructions implantées sur l'unité foncière, y compris les décrochements et les saillies.
Dans l'emprise au sol ne sont pas comptés les ouvrages dont la hauteur est inférieure ou égale à 0,60 m par rapport au sol naturel avant travaux, les aménagements non intérieurs liés aux handicaps et les piscines non couvertes.

9.1. Dispositions générales

9.1.1. Dans la zone UB,

- L'emprise au sol de toutes les constructions, y compris les annexes, ne doit pas excéder 30% de la superficie du terrain.

9.1.2. Dans le seul secteur UBa :

- L'emprise au sol de toutes les constructions, y compris les annexes, ne doit pas excéder 15% de la superficie du terrain.

9.2. Cas des travaux d'isolation thermique des constructions existantes

- Les travaux d'isolation thermique extérieur sur les façades des constructions existantes non conformes à l'article 9.1. sont autorisées.

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappels :

- La hauteur se mesure à partir du sol naturel existant avant les travaux,
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur

10.1. Dispositions générales

- La hauteur de toute construction ne doit pas excéder :
 - un étage droit sur rez-de-chaussée plus un comble aménageable,
 - et 6 mètres à l'égout de toiture,
 - et 11 mètres au faîtage.
- Cette hauteur peut être dépassée afin d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions implantées sur les unités foncières adjacentes ou déjà implantées sur la même unité foncière (hauteurs de référence). Le dépassement ne peut excéder :
 - 20% de la hauteur autorisée dans la zone,
 - et la hauteur de référence de la construction existante la plus haute.

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR

Rappels :

Article R.111-21 du Code de l'urbanisme

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

11.1 Dispositions générales

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est strictement interdit. Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées de manière autonome.
- 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, ce qui exclut le blanc cru et les teintes unies sur enduit lisse.
- Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.
- En cas de travaux de transformation ou d'agrandissement de bâtiments existants, ou de constructions d'annexes, ceux-ci doivent respecter ou restituer le caractère de l'ensemble.

11.2 Toiture

- Les toitures doivent être mates de ton ardoise ou tuile de terre cuite naturelle ou vieillie à l'exception des toitures de vérandas, jardins d'hiver, marquise, et en présence de dispositifs d'énergie solaire.
- Pour les constructions à l'exclusion des annexes, les toitures doivent présenter au moins deux versants sauf dans le cas d'architecture contemporaine de qualité.
- Pour les bâtiments adossés, les toitures à un seul versant sont admises aux conditions suivantes :
 - que cette pente soit sensiblement perpendiculaire au mur auquel elle s'adosse
 - que son point le plus élevé reste en dessous du faîtage du bâtiment principal
- Les toitures en terrasse sont interdites.

11.3 Adaptation à la topographie du sol

- Les bâtiments et les terrains doivent être aménagés de telle manière que l'aspect de la zone ne soit pas altéré.
- Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction. Les terrassements doivent être limités au strict minimum.

- Sur les terrains plats, la cote du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,50 m au-dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction.

11.4 Clôtures

- Les murs de clôture sur rue doivent être traités en harmonie avec les façades des constructions. La nature, la hauteur et l'aspect des clôtures doivent s'harmoniser avec les lieux avoisinants et tenir compte des végétaux présents.
- La hauteur des clôtures, hors éléments végétaux, doit être :
 - entre 1,80 mètre et 2 mètres sur voie,
 - 2 mètres au maximum en limite séparative.
- Les clôtures maçonnées ou à claire voie doivent être doublées d'une haie vive.

11.5 Dispositions relatives aux vitrines commerciales

- Les façades commerciales et publicitaires ne peuvent être établies que dans la hauteur du rez-de-chaussée des immeubles. Leur composition doit respecter l'échelle et la trame de construction des bâtiments dans lesquels elles s'insèrent.
- Les glaces des vitrines doivent s'insérer dans le cadre architectural.

11.6 Annexes, extensions

- Les extensions doivent être traitées avec le même soin que les constructions principales, et en harmonie avec leur environnement.
- Les abris de jardin en bois doivent être peints ou lazurés de manière à limiter leur impact visuel afin de s'intégrer dans leur environnement bâti et naturel immédiat.
- Les vérandas sont autorisées à la condition que leurs surfaces ne soient pas supérieures :
 - à 20 m² de surface de plancher
 - ou, au plus égales à 30 % de la surface close existante en rez-de-chaussée.
 La solution la plus favorable aux constructeurs s'applique.

11.7 Antennes paraboliques

- Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique.

11.8 Les dispositifs de production d'énergie solaire :

- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles), sont autorisés en toiture et en façade.

ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Rappel :

- Le stationnement des véhicules, les aires d'évolution correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques de circulation.
- Pour les travaux ou constructions qui ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L.421-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions du présent article relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent (article L. 421-3 al.6 du Code de l'Urbanisme).

12.1 Dispositions générales :

- Au minimum, il est exigé la réalisation :
 - pour les nouvelles constructions à usage d'habitation : au minimum deux places de stationnement par logement,
 - pour les nouvelles constructions à usage commercial : une place de stationnement pour 25 m² de surface de vente,

- pour les nouvelles constructions à usage de service ou d'artisanat : une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher
- pour les constructions à usage d'hôtel et de restaurant : une place de stationnement pour trois chambres et une place pour 10 m² de surface de plancher de salle de restauration.
- En outre, pour les constructions autres que les constructions à usage d'habitation, les aires de stationnement doivent être suffisamment dimensionnées pour le stationnement et l'évolution des véhicules utilitaires et véhicules de livraison.

12.2 Impossibilité de réaliser les places de stationnement sur le terrain de l'opération :

- En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou dans son environnement immédiat, les aires de stationnement imposées, le constructeur peut être tenu quille de ses obligations en justifiant, conformément à l'article L.123-1-2 du code de l'urbanisme, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :
 - soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
 - soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération.

ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Espaces libres :

- Les plantations de haute tige existantes doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales.
- L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible es plantations existantes de qualité.
- Les espaces libres de constructions, les délaissés des aires de stationnement et les espaces compris entre l'alignement (ou la limite qui s'y substitue) et les constructions en retrait doivent être plantés ou traités en espaces verts ou jardins. Toutefois cette règle ne s'applique pas dans la marge de reculement par rapport à l'alignement pour les activités professionnelles nécessitant une cour sur le devant de la construction.
- Les surfaces de stationnement de véhicules ne constituent pas des espaces verts.
- Les aires de stationnement de véhicules doivent être plantées à raison d'un arbre pour 50 m² de surface de stationnement.

13.1.1. En zone UB, à l'exclusion du secteur UBa,

- 60 % de la surface du terrain doit être laissée libre de toute construction ou infrastructure. Cette surface doit être aménagée ou plantée et ne pas être imperméabilisée afin de ne pas entraver la pénétration gravitaire des eaux pluviales. Ne sont pas comptés dans ces espaces, les superficies du terrain affectées au stationnement

13.1.2. Dans le seul secteur UBa :

- 75 % de la surface du terrain doit être laissée libre de toute construction ou infrastructure. Cette surface doit être aménagée ou plantée et ne pas être imperméabilisée afin de ne pas entraver la pénétration gravitaire des eaux pluviales. Ne sont pas comptés dans ces espaces, les superficies du terrain affectées au stationnement

13.2. Talus plantés et haies :

- Les plantations d'alignement, les haies et les écrans de verdure doivent être constitués d'espèces locales appelées à atteindre un port et une dimension identique à ceux des brise-vent, vergers et haies hautes traditionnelles.
- Les talus situés en bordure des voies d'accès doivent être composés de plantes buissonneuses.

13.3. Espaces Boisés Classés :

- Les terrains repérés au document graphique par les lettres EBC en légende, sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L 311-1 du code forestier.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé.

CHAPITRE 2 : REGLEMENT DE LA ZONE UY

Caractère de la zone :

La zone UY, située le long de la route départementale 75, est consacrée au développement de l'activité économique à savoir les bureaux, commerces, artisanat, hébergement hôtelier.

Objectif du règlement :

Encadrer l'implantation de nouvelles activités économiques dans le respect des paysages, de la qualité et du cadre de vie de la commune.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UY 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Dispositions générales

- Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le voisinage de zones résidentielles, ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

1.2 Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites

- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles autorisées en UY2,
- Les constructions et installations à usage industriel et d'entrepôts,
- Les constructions à usage agricole,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiements des sols à l'exception de ceux autorisés en UY2,
- Le stationnement des caravanes et les installations de camping ou de caravaning,

ARTICLE UY 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Dispositions générales :

- Les constructions à usage d'habitation à condition :
 - qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence sur place est nécessaire au fonctionnement ou au gardiennage des activités autorisées.
- Les constructions et installations à usage artisanal, commercial ou de bureaux, à condition :
 - qu'elles n'entraînent pas pour les zones résidentielles voisines des nuisances contraires à la quiétude des lieux (livraisons, ...)
- La création, la modification ou l'extension des établissements des installations classées pour la protection de l'environnement (en respectant la législation en vigueur), à condition :
 - qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement, leur volume ou leur aspect extérieur avec le caractère à dominante résidentiel de la zone,
 - et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage [nuisance (livraison, bruit,...), incendie, explosion, ...],
 - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- Les affouillements et exhaussements décaissements, remblaiements à condition qu'ils soient directement liés :
 - à des travaux de construction autorisés sur la zone,
 - ou à des aménagements hydrauliques,
 - ou à des aménagements de voirie, d'aires de stationnement, de transports collectifs ou de circulations douces
 - ou à l'aménagement d'espaces publics,

- ou à la vérification ou à la suppression d'un indice de cavité souterraine,
- ou qu'ils contribuent à la mise en valeur d'un paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.
- La réhabilitation des constructions existantes situées à moins de 10 mètres des limites des Espaces Boisés Classés repérés aux documents graphiques.
- Les constructions nouvelles doivent être éloignées d'au moins 10 mètres des limites des Espaces Boisés Classés repérés aux documents graphiques.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation publique et en état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin, ou, éventuellement, obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

Rappel :

- **Article 682 du code civil :**
“Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.”
- Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons en tenant compte notamment des talus et des plantations existants.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, et notamment de la défense contre l'incendie, de la protection civile, des enlèvements d'ordures ménagères, etc.
- Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnés ci-dessous.
- Les accès peuvent être aménagés par percement de talus plantés à condition :
 - qu'ils soient liés à des travaux de constructions nouvelles ou d'extension de constructions existantes autorisés sur la zone
 - et qu'ils soient indispensables à la desserte de l'unité foncière
 - que les talus concernés ne soient pas protégés au titre des espaces boisés classés.
- Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.2. Voirie

- Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent.
- Les voies en impasse à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous véhicules notamment ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UY 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes et conformes aux normes.

4.2 Eaux usées

- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, s'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.
- Le raccordement devra respecter les caractéristiques techniques du réseau public.
- Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

4.3 Eaux pluviales

Rappel :

- **Article L.640 du Code Civil**
"Tout particulier ne peut s'opposer au libre écoulement des eaux du fond supérieur vers le fond inférieur".
- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseau, fossé, cours d'eau...).
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à la construction et au terrain.

4.4 Réseaux divers

- Dans le cas de construction nouvelle, les raccordements aux réseaux électriques, téléphoniques, d'éclairage public et de télédistribution doivent être enterrés.

ARTICLE UY 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Non réglementé.

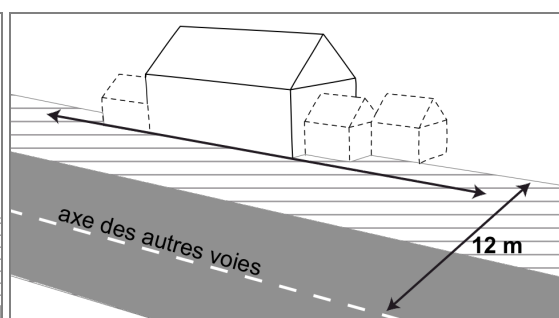
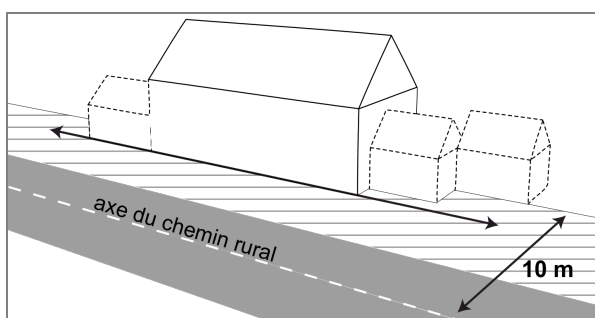
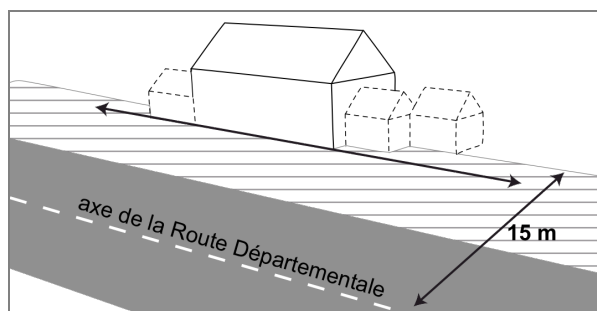
ARTICLE UY 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait de :
 - **15 mètres minimum** de l'axe des Routes Départementales,
 - **12 mètres minimum** de l'axe des autres voies,
 - **10 mètres minimum** de l'axe des chemins ruraux.
- Lorsque la construction est implantée sur un terrain situé à l'angle de deux ou plusieurs voies, la marge de recul est appréciée par rapport à une seule de ces voies, choisie par le constructeur.
 - L'implantation des constructions par rapport aux autres côtés de la parcelle devra être conforme aux dispositions de l'article UY 7.

6.2. Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent PLU :

- Dans le cas de la construction d'extensions de constructions existantes non conformes aux dispositions de l'article UY 6.1, les constructions à édifier peuvent être implantées :
 - avec un retrait par rapport à l'alignement au moins égal à celui de la construction existante, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante.



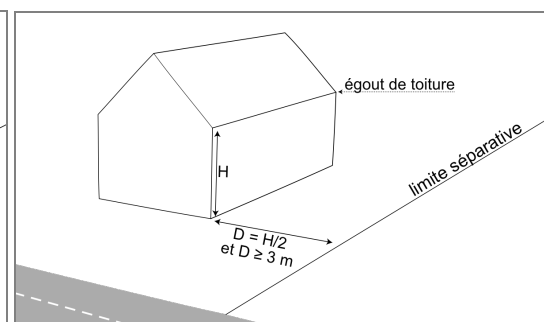
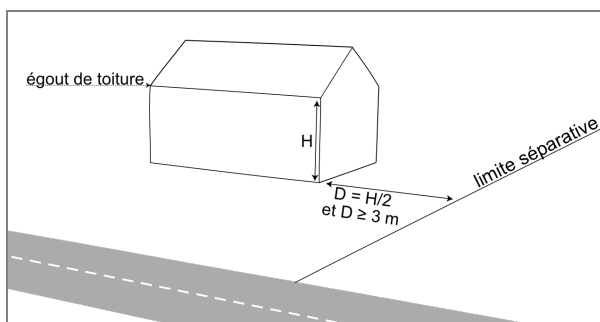
6.3. Cas des travaux d'isolation thermique des constructions existantes

- Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas, des distances de retrait inférieures à celles prescrites par les dispositions de l'article UY 6.1 peuvent être admises.

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

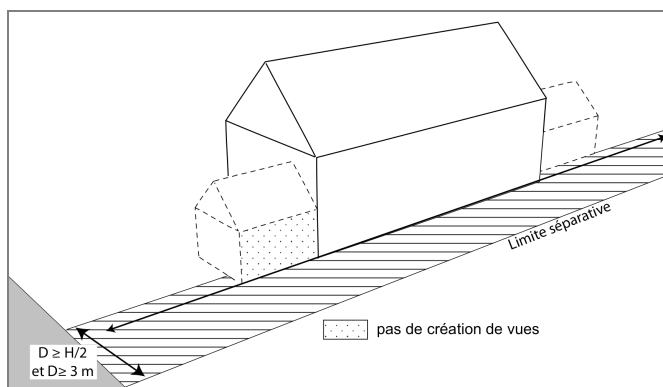
7.1 Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées :
 - en retrait de **3 mètres minimum** des limites séparatives,
 - et selon une distance (**D**) au moins égale à la moitié de la hauteur (**H**) de la construction
 - l'altitude de référence correspondant à l'égout de toiture.



7.2. Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent PLU :

- Dans le cas de la construction d'extensions de constructions existantes non conformes aux dispositions de l'article UY 7.1, les constructions à édifier :
 - peuvent être implantées avec un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à celui de la construction existante, dès lors que les façades non conformes aux dispositions de l'article UY 7.1. ne comportent pas de création de vues,
 - et doivent respecter les marges de retrait, telle qu'elles sont définies à l'article UY 2., par rapport à la limite des Espaces Boisés Classés repérés aux documents graphiques.



7.3. Cas des travaux d'isolation thermique des constructions existantes

- Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas, des distances de retrait inférieures à celles prescrites par les dispositions de l'article UY 7.1 peuvent être admises.

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

- Non réglementé.

ARTICLE UY 9 – EMPRISE AU SOL

Rappel :

- Le coefficient d'emprise au sol est la projection sur le plan horizontal de l'ensemble des constructions ou parties de constructions implantées sur l'unité foncière, y compris les décrochements et les saillies.
Dans l'emprise au sol ne sont pas comptés les ouvrages dont la hauteur est inférieure ou égale à 0,60 m par rapport au sol naturel avant travaux, les aménagements non intérieurs liés aux handicaps et les piscines non couvertes.

9.1. Dispositions générales

- L'emprise au sol de toutes les constructions, y compris les annexes, ne doit pas excéder 30 % de la superficie du terrain.

9.2. Cas des travaux d'isolation thermique des constructions existantes

- Les travaux d'isolation thermique extérieur sur les façades des constructions existantes non conformes à l'article 9.1. sont autorisées.

ARTICLE UY 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappels :

- La hauteur se mesure à partir du sol naturel existant avant les travaux,
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur

10.1. Dispositions générales

- La hauteur de toute construction ne doit pas excéder :
 - un étage droit sur rez-de-chaussée plus un comble aménageable,
 - et 6 mètres à l'égout de toiture,
 - et 11 mètres au faîtage.
- Cette hauteur peut être dépassée dans une limite de 20% :
 - pour des raisons architecturales,
 - à la condition de ne pas perturber l'harmonie des constructions depuis les voiries ouvertes à la circulation et l'espace public.

ARTICLE UY 11 – ASPECT EXTERIEUR

Rappels :

Article R.111-21 du Code de l'urbanisme

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

11.1 Dispositions générales

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est strictement interdit. Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées de manière autonome.
- 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, ce qui exclut le blanc cru et les teintes unies sur enduit lisse.
- Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.
- En cas de travaux de transformation ou d'agrandissement de bâtiments existants, ou de constructions d'annexes, ceux-ci doivent respecter ou restituer le caractère de l'ensemble.

11.2 Toiture

- Les toitures doivent être mates de ton ardoise ou tuile de terre cuite naturelle ou vieillie à l'exception des toitures de vérandas, jardins d'hiver, marquise, et en présence de dispositifs d'énergie solaire.
- Pour les constructions à l'exclusion des annexes, les toitures doivent présenter au moins deux versants sauf dans le cas d'architecture contemporaine de qualité.
- Pour les bâtiments adossés, les toitures à un seul versant sont admises aux conditions suivantes :
 - que cette pente soit sensiblement perpendiculaire au mur auquel elle s'adosse
 - que son point le plus élevé reste en dessous du faitage du bâtiment principal
- Les toitures en terrasse sont interdites.

11.3 Adaptation à la topographie du sol

- Les bâtiments et les terrains doivent être aménagés de telle manière que l'aspect de la zone ne soit pas altéré.
- Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction. Les terrassements doivent être limités au strict minimum.
- Sur les terrains plats, la cote du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,50 m au-dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction.

11.4 Clôtures

- Les murs de clôture sur rue doivent être traités en harmonie avec les façades des constructions. La nature, la hauteur et l'aspect des clôtures doivent s'harmoniser avec les lieux avoisinants et tenir compte des végétaux présents.
- La hauteur des clôtures, hors éléments végétaux, doit être :
 - entre 1,80 mètre et 2 mètres sur voie,
 - 2 mètres au maximum en limite séparative.
- Les clôtures maçonnées ou à claire voie doivent être doublées d'une haie vive.

11.5 Dispositions relatives aux vitrines commerciales

- Les façades commerciales et publicitaires ne peuvent être établies que dans la hauteur du rez-de-chaussée des immeubles. Leur composition doit respecter l'échelle et la trame de construction des bâtiments dans lesquels elles s'insèrent.
- Les glaces des vitrines doivent s'insérer dans le cadre architectural.

11.6 Extensions

- Les extensions doivent être traitées avec le même soin que les constructions principales, et en harmonie avec leur environnement.

11.7 Antennes paraboliques

- Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique.

11.9 Les dispositifs de production d'énergie solaire

- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles), sont autorisés en toiture et en façade.

ARTICLE UY 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Rappel :

- Le stationnement des véhicules, les aires d'évolution correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques de circulation.
- Pour les travaux ou constructions qui ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L.421-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions du présent article relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent (article L. 421-3 al.6 du Code de l'Urbanisme).

12.1 Dispositions générales :

- Il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher
- Les aires de stationnement doivent être suffisamment dimensionnées pour le stationnement et l'évolution des véhicules utilitaires et véhicules de livraison.

12.2 Impossibilité de réaliser les places de stationnement sur le terrain de l'opération :

- En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou dans son environnement immédiat, les aires de stationnement imposées, le constructeur peut être tenu quille de ses obligations en justifiant, conformément à l'article L.123-1-2 du code de l'urbanisme, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :
 - soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
 - soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération.

ARTICLE UY 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Espaces libres :

- Les plantations de haute tige existantes doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales.
- L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible es plantations existantes de qualité.
- Les espaces libres de constructions, les délaissés des aires de stationnement et les espaces compris entre l'alignement (ou la limite qui s'y substitue) et les constructions en retrait doivent être plantés ou traités en espaces verts ou jardins. Toutefois cette règle ne s'applique pas dans les marges de reculement par rapport à l'alignement pour les activités professionnelles nécessitant une cour sur le devant de la construction.
- Les surfaces de stationnement de véhicules ne constituent pas des espaces verts.
- Les aires de stationnement de véhicules doivent être plantées à raison d'un arbre pour 50 m² de surface de stationnement.

13.2 Talus plantés et haies :

- Les plantations d'alignement, les haies et les écrans de verdure doivent être constitués d'espèces locales appelées à atteindre un port et une dimension identique à ceux des brise-vent, vergers et haies hautes traditionnelles.
- Les talus situés en bordure des voies d'accès doivent être composés de plantes buissonneuses.

13.3 Espaces Boisés Classés :

- Les terrains repérés au document graphique par les lettres EBC en légende, sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'art L 130-1 du code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'Art L 311-1 du code forestier.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UY 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Non règlementé

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE

ZONES AU

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classées en zone à urbaniser les secteurs non desservis par les réseaux de la commune mais destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Elle comprend deux types de zones :

- **La zone 1AU** est urbanisée lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement, existants à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans cette zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone et sous réserve que les constructions et aménagements soient compatibles avec un aménagement cohérent de la zone.
- **La zone 2AU** est urbanisée après une procédure de modification ou de révision du P.L.U.
Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision de Plan Local d'Urbanisme (PLU)

CHAPITRE 1 : RÉGLEMENT DE LA ZONE 1 AU

Caractère de la zone :

La zone 1 AU peut être urbanisée lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement, existants à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans cette zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone et sous réserve que les constructions et aménagements soient compatibles avec un aménagement cohérent de la zone.

Objectif du règlement :

Intégrer l'urbanisation nouvelle au paysage et à l'organisation urbaine de Varengueville-sur-Mer et assurer la liaison des nouveaux quartiers avec la structure urbaine existante.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Dispositions générales

- Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

1.2 Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites

- Les constructions agricoles,
- Les constructions et installations à usage industriel,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiements en dehors de ceux autorisés en 1UA 2,
- Le stationnement des caravanes et les installations de camping ou de caravaning.
- La destruction sans autorisation des éléments végétaux protégés au titre de l'article L 123-1 7° et identifiés au document graphique.

1.3 Dispositions relatives aux talwegs :

- Toute construction est interdite dans les secteurs présumés d'expansion des ruissellements repérés aux documents graphiques.

1.4 En secteur indicé « r », les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites

- Toutes constructions et installations à l'exception de celles autorisées en 1AU 2.3.

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

2.1 Les occupations et utilisations du sol admises si elles respectent les conditions suivantes

- Les affouillements et exhaussements décaissements, remblaiements à condition qu'ils soient directement liés :
 - à des travaux de construction autorisés sur la zone,
 - ou à des aménagements hydrauliques,
 - ou à des aménagements de voirie, d'aires de stationnement, de transports collectifs ou de circulations douces
 - ou à l'aménagement d'espaces publics,
 - ou à la vérification ou à la suppression d'un indice de cavité souterraine,
 - ou qu'ils contribuent à la mise en valeur d'un paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.
- Dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées, conformément aux prescriptions du code de l'urbanisme, et sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone, le cas échéant, sont autorisées mais soumises à des conditions particulières, les occupations et utilisations non interdites par l'article 1AU1 et les occupations et utilisations suivantes :

- Les constructions à vocation commerciale à conditions que leur surface de vente soit inférieure à 150m²
- Les entrepôts à condition de ne pas constituer la destination principale de l'unité foncière
- La création, la modification ou l'extension des établissements des installations classées pour la protection de l'environnement (en respectant la législation en vigueur), à condition :
 - o qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement, leur volume ou leur aspect extérieur avec le caractère à dominante résidentiel de la zone,
 - o et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage [nuisance (livraison, bruit,...), incendie, explosion, ...],
 - o et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- Les constructions nouvelles doivent être éloignées d'au moins 10 mètres des limites des Espaces Boisés Classés repérés aux documents graphiques.

2.2. Dans les secteurs indicés « r », seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- La réhabilitation des constructions existantes et leur extension mesurées (à concurrence de 20 m² pour les constructions à usage d'habitations et de 20% de surface de plancher pour les constructions à usage artisanal, commercial ou de bureau), dès lors qu'aucun indice ou défaut ne laisse présager de la présence d'une cavité au droit de la construction et à condition qu'elles visent :
 - la mise en conformité des installations agricoles
 - ou l'amélioration du confort des habitations et sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements
- La reconstruction des constructions existantes détruites par sinistre, à condition qu'il ne soit pas lié à l'effondrement du sol
- Les aménagements et travaux ayant pour objet de vérifier ou de supprimer les risques.

2.3. Occupations et utilisations du sol admises dans le cadre d'un assainissement non collectif :

- En cas d'assainissement autonome, les constructions doivent être implantées sur des unités foncières dont la surface et les caractéristiques sont adaptées aux filières assainissement autorisées.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AU 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation publique et en état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin, ou, éventuellement, obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

Rappel :

- **Article 682 du code civil :**
"Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner."
- Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons en tenant compte notamment des talus et des plantations existants.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, et notamment de la défense contre l'incendie, de la protection civile, des enlèvements d'ordures ménagères, etc.

- Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnés ci-dessous.
- Les accès peuvent être aménagés par percement de talus plantés à condition :
 - qu'ils soient liés à des travaux de constructions nouvelles ou d'extension de constructions existantes autorisés sur la zone,
 - et qu'ils soient indispensables à la desserte de l'unité foncière,
 - que les talus concernés ne soient pas protégés au titre des espaces boisés classés.
- Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.2 Voirie

- Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent.
- Les voies en impasse à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous véhicules notamment ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 1 AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes et conformes aux normes.

4.2 Eaux usées

- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, s'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.
- Le raccordement devra respecter les caractéristiques techniques du réseau public.

4.3 Eaux pluviales

Rappel :

- **Article L.640 du Code Civil**
"Tout particulier ne peut s'opposer au libre écoulement des eaux du fond supérieur vers le fond inférieur".
- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseau, fossé, cours d'eau...)

4.4 Réseaux divers

- Dans le cas de construction nouvelle, les raccordements aux réseaux électriques, téléphoniques, d'éclairage public et de télédistribution doivent être enterrés.

4.5 Déchets

- Pour toute construction de plus de trois logements, un emplacement pour les conteneurs de collecte des déchets doit être prévu.

ARTICLE 1 AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Non réglementé.

ARTICLE 1 AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

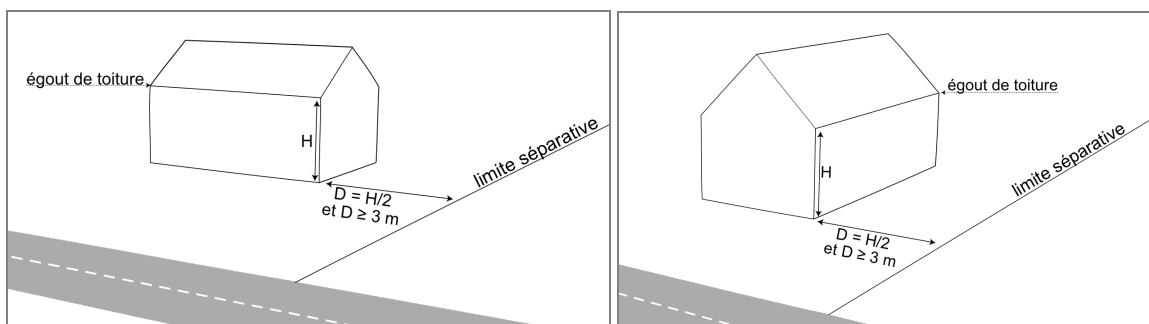
6.1 Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait de :
 - **15 mètres minimum** de l'axe des Routes Départementales,
 - **5 mètres minimum** de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, pour les autres voies.

ARTICLE 1 AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Dispositions générales

- Les constructions peuvent être implantées :
 - soit sur en limite séparative,
 - soit en retrait.
- Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées :
 - en retrait de **3 mètres minimum** des limites séparatives,
 - et selon une distance (**D**) au moins égale à la moitié de la hauteur (**H**) de la construction
 - l'altitude de référence correspondant à l'égout de toiture.

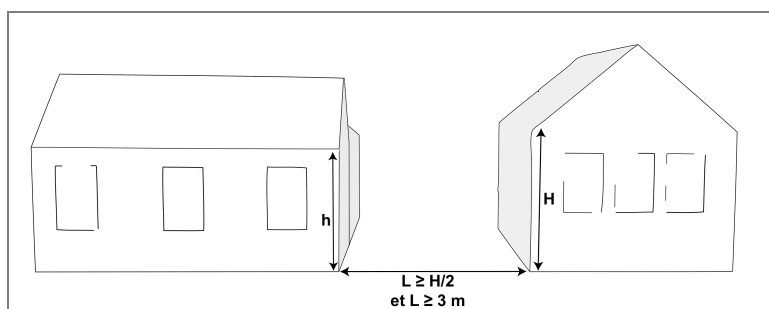


7.2 Piscines

- Les bassins de piscine non couverte doivent être implantés en respectant une marge d'isolement de **3 mètres minimum** par rapport aux limites séparatives.

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

- La distance entre les façades ou parties de façades de deux constructions non contiguës doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée, mesurée à l'égout de toiture, avec un minimum de 3 mètres.



ARTICLE 1 AU 9 – EMPRISE AU SOL

Rappel :

- Le coefficient d'emprise au sol est la projection sur le plan horizontal de l'ensemble des constructions ou parties de constructions implantées sur l'unité foncière, y compris les dérochements et saillies.
Dans l'emprise au sol ne sont pas comptés les ouvrages dont la hauteur est inférieure ou égale à 0,60 m par rapport au sol naturel avant travaux, les aménagements non intérieurs liés aux handicaps et les piscines non couvertes.

9.1. Dispositions générales

- L'emprise au sol de toutes les constructions, y compris les extensions, ne doit excéder 20% de la superficie du terrain.

ARTICLE 1 AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappels :

- La hauteur se mesure à partir du sol naturel existant avant les travaux,
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur

10.1. Dispositions générales

- La hauteur de toute construction ne doit pas excéder :
 - un étage droit sur rez-de-chaussée plus un comble habitable,
 - et 6 mètres à l'égout de toiture,
 - et 11 mètres au faîtage.

ARTICLE 1 AU 11 – ASPECT EXTERIEUR

Rappels :

Article R.111-21 du Code de l'urbanisme

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

11.1 Dispositions générales

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est strictement interdit. Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées de manière autonome.
- 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, ce qui exclut le blanc cru et les teintes unies sur enduit lisse.
- Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.
- En cas de travaux de transformation de bâtiments existants, ou de constructions d'extensions, ceux-ci doivent respecter ou restituer le caractère de l'ensemble.

11.2 Toiture

- Les toitures doivent être mates de ton ardoise ou tuile de terre cuite naturelle ou vieillie à l'exception des toitures de vérandas, jardins d'hiver, marquise, et en présence de dispositifs d'énergie solaire.
- Pour toutes les constructions à l'exclusion des annexes, les toitures doivent présenter au moins deux versants sauf dans le cas d'architecture contemporaine de qualité.
- Pour les bâtiments adossés, les toitures à un seul versant sont admises aux conditions suivantes :
 - que cette pente soit sensiblement perpendiculaire au mur auquel elle s'adosse
 - que son point le plus élevé reste en dessous du faîtage du bâtiment principal

- Pour les bâtiments isolés principaux, les toitures à un seul versant sont admises aux conditions suivantes :
 - que cette pente soit sensiblement perpendiculaire au mur auquel elle s'adosse,
 - que son point le plus élevé reste en dessous du faitage du bâtiment principal.
- Les toitures en terrasse sont interdites.

11.3 Adaptation à la topographie du sol

- Les bâtiments et les terrains doivent être aménagés de telle manière que l'aspect de la zone ne soit pas altéré.
- Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction. Les terrassements doivent être limités au strict minimum.
- Sur les terrains plats, la cote du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,50 m au-dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction.

11.4 Clôtures

- Les murs de clôture sur rue doivent être traités en harmonie avec les façades des constructions. La nature, la hauteur et l'aspect des clôtures doivent s'harmoniser avec les lieux avoisinants et tenir compte des végétaux présents.
- La hauteur des clôtures, hors éléments végétaux, doit être :
 - entre 1,80 mètre et 2 mètres sur voie
 - 2 mètres au maximum en limite séparative
- Les clôtures maçonnées ou à claire voie doivent être doublées d'une haie vive.

11.5 Dispositions relatives aux vitrines commerciales

- Les façades commerciales et publicitaires ne peuvent être établies que dans la hauteur du rez-de-chaussée des immeubles. Leur composition doit respecter l'échelle et la trame de construction des bâtiments dans lesquels elles s'insèrent.
- Les glaces des vitrines doivent s'insérer dans le cadre architectural.

11.6 Annexes, extensions

- Les extensions doivent être traitées avec le même soin que les constructions principales, et en harmonie avec leur environnement.
- Les abris de jardin en bois peuvent être peints ou lazurés de manière à en limiter l'impact visuel, afin de s'intégrer dans leur environnement proche.
- Les vérandas sont autorisées à la condition que leurs surfaces ne soient pas supérieures :
 - à 20 m² de surface de plancher
 - ou, au plus égales à 30 % de la surface close existante en rez-de-chaussée.
 La solution la plus favorable aux constructeurs s'applique.

11.7 Antennes paraboliques

- Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique.

11.8 Les dispositifs de production d'énergie solaire :

- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles), sont autorisés en toiture et en façade.

ARTICLE 1 AU 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Rappel :

- Le stationnement des véhicules, les aires d'évolution correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques de circulation.
- Pour les travaux ou constructions qui ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L.421-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions du présent article relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent (article L. 421-3 al.6 du Code de l'Urbanisme).

12.1 Dispositions générales :

- Il est exigé :
 - pour les nouvelles constructions à usage d'habitation : au minimum deux places de stationnement par logement
 - pour les nouvelles constructions à usage commercial : une place de stationnement pour 25 m² de surface de vente
 - pour les nouvelles constructions à usage de service ou d'artisanat : une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher
 - pour les constructions à usage d'hôtel et de restaurant : une place de stationnement pour trois chambres et une place pour 10 m² de surface de plancher de salle de restauration

12.2. Impossibilité de réaliser les places de stationnement sur le terrain de l'opération :

- En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou dans son environnement immédiat, les aires de stationnement imposées, le constructeur peut être tenu quille de ses obligations en justifiant, conformément à l'article L.123-1-2 du code de l'urbanisme, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :
 - soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
 - soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération.

ARTICLE 1 AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Espaces libres :

- 60 % de la surface du terrain doit être laissée libre de toute construction ou infrastructure. Cette surface doit être aménagée ou plantée et ne pas être imperméabilisée afin de ne pas entraver la pénétration gravitaire des eaux pluviales. Ne sont pas comptés dans ces espaces, les superficies du terrain affectées au stationnement.
- Les plantations de haute tige existantes doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales.
- L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.
- Les espaces libres de constructions, les délaissés des aires de stationnement et les espaces compris entre l'alignement (ou la limite qui s'y substitue) et les constructions en retrait doivent être plantés ou traités en espaces verts ou jardins. Toutefois cette règle ne s'applique pas dans les marges de reculement par rapport à l'alignement pour les activités professionnelles une cour sur le devant des constructions.
- Les surfaces de stationnement de véhicules ne constituent pas des espaces verts.
- Les aires de stationnement de véhicules doivent être plantées à raison d'un arbre pour 50 m² de surface de stationnement.

13.2 Talus plantés et haies :

- Les plantations d'alignement, les haies et les écrans de verdure doivent être constitués d'espèces locales appelées à atteindre un port et une dimension identique à ceux des brise-vent, vergers et haies hautes traditionnelles.
- Les talus situés en bordure des voies d'accès doivent être composés de plantes buissonneuses.

13.3 Espaces Boisés Classés :

- Les terrains repérés au document graphique par les lettres EBC en légende, sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'Art L 130-1 du code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'Art L 311-1 du code forestier.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 1 AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Non réglementé.

CHAPITRE 2 : RÉGLEMENT DE LA ZONE 2 AU

Caractère de la zone :

L'urbanisation de la zone 2AU est subordonnée à une modification ou une révision du P.L.U. Il convient d'y éviter les occupations et utilisations du sol qui la rendraient impropre ultérieurement à l'urbanisation.

Objectif du règlement :

Permettre à terme l'urbanisation du site.

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

ARTICLE 2 AU 1 : TYPES D'OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- Les constructions et installations qui, par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec le caractère du voisinage, ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- Toutes les occupations et utilisations du sol, sauf celles énumérées à l'article 2AU 2.

ARTICLE 2 AU 2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL ADMIS SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Les occupations et utilisations du sol admises si elles respectent les conditions suivantes

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêts collectifs.
- Toute construction doit être éloignée d'au moins 10 mètres des limites des Espaces Boisés Classés repérés aux documents graphiques.

2.2. Dans les secteurs indicés « r », seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les aménagements et travaux ayant pour objet de vérifier ou de supprimer les risques.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2 AU 3 : ACCES ET VOIRIE

Rappel :

- **Article 682 du code civil :**
 "Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner."

3.1. Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation publique et en état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin, ou, éventuellement, obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, et notamment de la défense contre l'incendie, de la protection civile, des enlèvements d'ordures ménagères, etc.
- Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnés ci-dessous.
- Les accès peuvent être aménagés par percement de talus plantés à condition :

- qu'ils soient liés à des travaux de constructions nouvelles ou d'extension de constructions existantes autorisés sur la zone,
 - et qu'ils soient indispensables à la desserte de l'unité foncière,
 - que les talus concernés ne soient pas protégés au titre des espaces boisés classés.
-
- Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
 - Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.2 Voirie :

- Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent.
- Les voies en impasse à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous véhicules notamment ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 2 AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Les conditions de desserte par les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales seront définies lors de l'ouverture de la zone à l'urbanisation en fonction des choix d'urbanisme qui seront réalisés à ce moment-là, en fonction du zonage d'assainissement et en accord avec l'autorité compétente concernée.

ARTICLE 2 AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Non réglementé.

ARTICLE 2 AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Pour des raisons techniques, l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peut être autorisée :
 - à l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue,
 - ou en retrait de 5 mètres au minimum.

ARTICLE 2 AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Pour des raisons techniques, l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peut-être autorisée :
 - soit en limites séparatives,
 - soit en retrait de 3 mètres au minimum.

ARTICLE 2 AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Non réglementé.

ARTICLE 2 AU 9 : EMPRISE AU SOL

- Non réglementé.

ARTICLE 2 AU 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- Non réglementé.

ARTICLE 2 AU 11 : ASPECT EXTERIEUR

- Non réglementé.

ARTICLE 2 AU 12 : STATIONNEMENT

- Non réglementé.

ARTICLE 2 AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS –ESPACES BOISES CLASSES

- Les terrains repérés au document graphique par les lettres EBC en légende, sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L 311-1 du code forestier.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 2 AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

- Non réglementé.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I : REGLEMENT DE LA ZONE A

Caractère de la zone :

Sont classés en zone A, dite agricole, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économiques des terres agricoles.

La zone agricole comprend un secteur AI spécifique aux espaces proches du littoral.

Objectif du règlement :

Protéger la valeur agronomique des terres agricoles.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Dispositions générales

- Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

1.2 Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions et opérations d'ensemble à usage d'habitation, à l'exception de celles autorisées à l'article A.2.1,
- Les constructions à usage d'activités commerciales, de bureaux, artisanales ou industrielles, à l'exception de celles autorisées à l'article A.2.1,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiements des sols à l'exception de ceux autorisés en A 2.1,
- Le stationnement des caravanes et les installations de camping ou de caravaning.
- La destruction sans autorisation des éléments végétaux protégés au titre de l'article L 123-1 7° et identifiés aux documents graphiques.

1.3 Dispositions relatives aux talwegs :

- Toute construction est interdite dans les secteurs présumés d'expansion des ruissellements repérés aux documents graphiques.

1.4 Dans le secteur AI,

- Toute construction et installations à l'exception de celles autorisées à l'article A 2.2,

1.5 En secteur indicé « r », les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites

- Toutes constructions et installations à l'exception de celles autorisées en A 2.3.

ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Occupations et utilisations du sol admises si elles respectent les conditions suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation à condition :
 - qu'elles ne portent pas atteinte à l'intérêt agricole des lieux,
 - et qu'elles soient strictement nécessaires et directement liées à l'activité agricole.
- Les affouillements et exhaussements décaissements, remblaiements à condition qu'ils soient directement liés :
 - à des travaux de construction autorisés sur la zone,
 - ou à des aménagements liés à l'activité agricole,
 - ou à des aménagements hydrauliques,
 - ou à des aménagements de voirie, d'aires de stationnement, de transports collectifs ou de circulations douces

- ou à l'aménagement d'espaces publics,
 - ou à la vérification ou à la suppression d'un indice de cavité souterraine,
 - ou qu'ils contribuent à la mise en valeur d'un paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.
- Les aménagements légers liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune ou liés aux sentiers de randonnées et aux liaisons douces, sous réserves de leur intégration à l'environnement et si ils ne compromettent pas les activités agricoles.
 - La réhabilitation des constructions existantes situées à moins de 10 mètres des limites des Espaces Boisés Classés repérés aux documents graphiques.
 - Les constructions nouvelles doivent être éloignées d'au moins 10 mètres des limites des Espaces Boisés Classés repérés aux documents graphiques.

2.2. Dans le seul secteur AI, seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- La réalisation de travaux de mise aux normes des exploitations agricoles, à condition :
 - que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus

2.3. Dans les secteurs indicés « r », seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- La réhabilitation des constructions existantes et leurs extensions mesurées (à concurrence de 20 m² pour les constructions à usage d'habitation et de 20% de surface de plancher pour les constructions à usage artisanal, commercial ou de bureau), dès lors qu'aucun indice ou défaut ne laisse présager de la présence d'une cavité au droit de la construction et à condition qu'elles visent :
 - La mise en conformité des installations agricoles
 - Ou l'amélioration du confort des habitations et sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements
- La reconstruction des constructions existantes détruites par sinistre, à condition qu'il ne soit pas lié à l'effondrement du sol
- Les aménagements et travaux ayant pour objet de vérifier ou de supprimer les risques.

constructions à usage d'habitation et de 20 % de la SHON pour les constructions à usage artisanale, commerciale ou

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE

Rappel :

- **Article 682 du code civil**
"Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner."

3.1 Accès :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin, ou, éventuellement, obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, et notamment de la défense contre l'incendie, de la protection civile, des enlèvements d'ordures ménagères, etc.
- Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons.
- Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnés ci-dessous.
- Les accès peuvent être aménagés par percement de talus plantés à condition :

- qu'ils soient liés à des travaux de constructions nouvelles ou d'extension de constructions existantes autorisés sur la zone
 - et qu'ils soient indispensables à la desserte de l'unité foncière
 - que les talus concernés ne soient pas protégés au titre des espaces boisés classés.
- Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
 - Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.2 Voirie :

- Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent.
- Les voies en impasse à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous véhicules notamment ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire aisément demi-tour.

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes et conformes aux normes.

4.2 Eaux usées

- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, s'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.
- Le raccordement devra respecter les caractéristiques techniques du réseau public.
- Dans le cas de construction isolée et en l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement autonome est éventuellement autorisé conformément à la réglementation en vigueur et après avis de l'autorité compétente concernée. Cette installation doit être conçue de façon à pouvoir être mise hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Le raccordement au réseau collectif se fera à la charge du propriétaire.
- Toute évacuation des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

4.3 Eaux pluviales

Rappel :

- **Article L.640 du Code Civil :**
"Tout particulier ne peut s'opposer au libre écoulement des eaux du fond supérieur vers le fond inférieur."
- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseau, fossé, cours d'eau...).
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à la construction et au terrain.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Non réglementé.

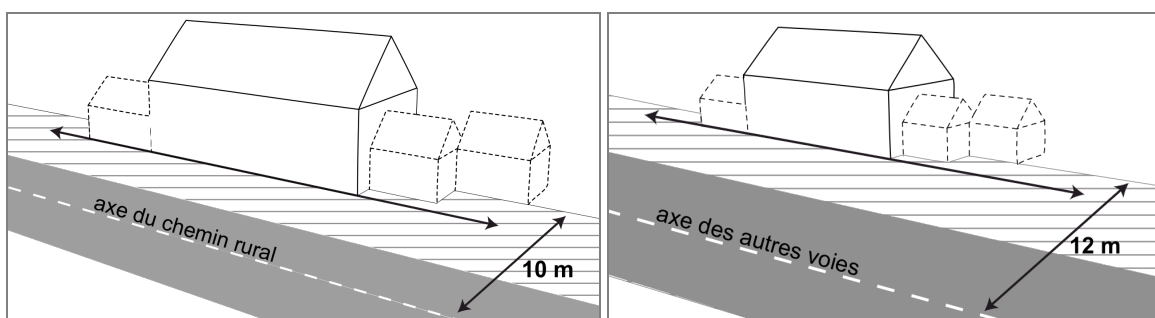
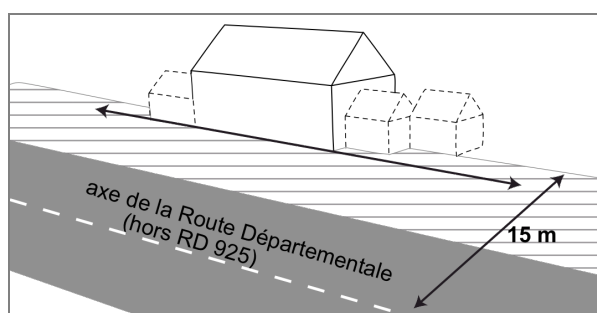
ARTICLE A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait de :
 - **100 mètres minimum** de part et d'autres de la limite de la Route Départementale 925,
 - **15 mètres minimum** de l'axe des autres Routes Départementales,
 - **12 mètres minimum** de l'axe des autres voies,
 - **10 mètres minimum** de l'axe des chemins ruraux.

6.2. Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent PLU :

- Dans le cas de la construction d'extensions de constructions existantes non conformes aux dispositions de l'article A 6.1, les constructions à édifier doivent être implantées à **100 mètres minimum** de part et d'autres de la limite de la Route Départementale 925 et peuvent être implantées :
 - avec un retrait par rapport à l'alignement des autres routes départementales, voies et chemins ruraux au moins égal à celui de la construction existante, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante.



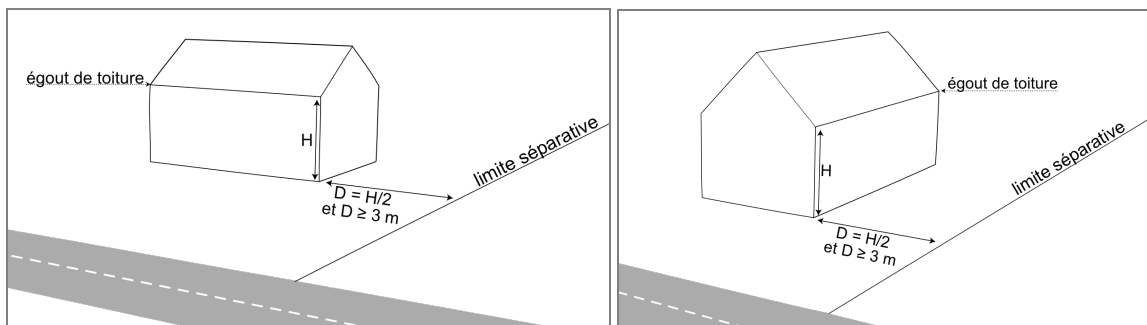
6.3. Cas des travaux d'isolation thermique des constructions existantes

- Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas, des distances de retrait inférieures à celles prescrites par les dispositions de l'article A 6.1 peuvent être admises.

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

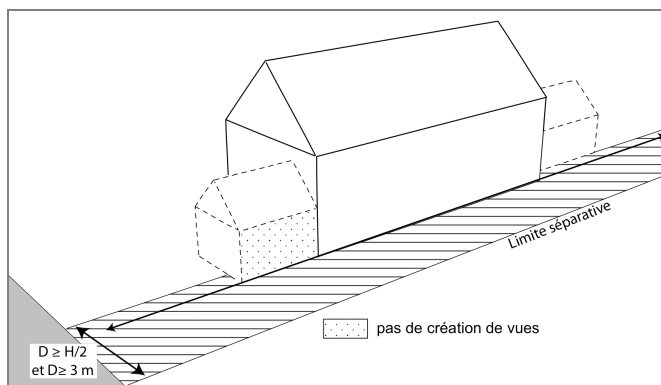
7.1 Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées :
 - en retrait de **3 mètres minimum** des limites séparatives,
 - et selon une distance (**D**) au moins égale à la moitié de la hauteur (**H**) de la construction
 - l'altitude de référence correspondant à l'égout de toiture



7.2. Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent PLU :

- Dans le cas de la construction d'extensions de constructions existantes non conformes aux dispositions de l'article A 7.1, les constructions à édifier :
 - peuvent être implantées avec un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à celui de la construction existante, dès lors que les façades non conformes aux dispositions de l'article A 7.1. ne comportent pas de création de vues,
 - et doivent respecter les marges de retrait, telle qu'elles sont définies à l'article A 2., par rapport à la limite des Espaces Boisés Classés repérés aux documents graphiques.



7.3. Cas des travaux d'isolation thermique des constructions existantes

- Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas, des distances de retrait inférieures à celles prescrites par les dispositions de l'article A 7.1 peuvent être admises.

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

- Non réglementé.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

- Non réglementé.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 Constructions à usage d'habitation

- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder :
 - un étage droit sur rez-de-chaussée plus un comble aménageable,
 - et 6 mètres à l'égout de toiture,
 - et 11 mètres au faîtage.

10.2 Constructions à usage agricole

- La hauteur des bâtiments agricoles ne doit pas excéder 14 mètres au faîtage.
- Des dépassements de hauteur peuvent être autorisés pour des installations de caractère technique nécessaires au fonctionnement de l'exploitation agricole.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR

Rappel :

Article R.111-21 du Code de l'urbanisme

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

11.1 Dispositions générales :

- Les constructions devront être étudiées en fonction du relief et adaptées à celui-ci. Les terrassements doivent être limités au strict minimum.
- En cas de travaux de transformation ou d'agrandissement de bâtiments existants, ou de constructions d'annexes, ceux-ci doivent respecter ou restituer le caractère de l'ensemble.

11.2 Clôtures et portails non agricoles :

- Les clôtures et portails doivent constituer des ensembles homogènes, composés de préférence de haies vives, d'arbustes d'essences locales, doublées ou non d'un grillage ou d'un mur de maçonnerie plein.
- La hauteur des clôtures, hors éléments végétaux, ne doit pas dépasser deux mètres

11.3 Dispositifs de production d'énergie solaire :

- Les éléments des dispositifs d'énergie solaire (panneaux, tuiles...) sont autorisés en toiture et en façade.

11.4 Adaptations :

- Les dispositions de l'article 11 peuvent être adaptées ou ne pas être appliquées pour les constructions nouvelles, des extensions ou la reconstruction d'une construction détruite suite à un sinistre ou vétuste dont l'architecture contemporaine particulièrement étudiée s'intègre à l'environnement urbain et/ou naturel.

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

13.1 Espaces Boisés Classés :

- Les terrains repérés au document graphique par les lettres EBC en légende, sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'Art L 130-1 du code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'Art L 311-1 du code forestier.

13.2 Talus plantés et haies :

- Les plantations d'alignement, les haies et les écrans de verdure doivent être constitués d'espèces locales appelées à atteindre un port et une dimension identique à ceux des brise-vent, vergers et haies hautes traditionnelles.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Non réglementé.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE I : REGLEMENT DE LA ZONE N

Caractère de la zone :

Zone naturelle à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts notamment du point de vue esthétique, écologique et agricole ou de l'existence des risques.

Cette zone comprend

- Un secteur NI qui recouvre les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques à préserver au titre de l'article L.146-6 du code de l'urbanisme,
- Un secteur NI100+ qui couvre la partie non urbanisée la plus proche du rivage
- Un secteur Nh qui correspond aux habitations isolées.
- Un secteur Nm qui recouvre la partie marine de la commune.
-

Objectif du règlement :

Préserver la qualité des sites naturels et des paysages littoraux de la commune en interdisant toute nouvelle construction en dehors des espaces déjà urbanisés.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Dispositions générales :

- Toutes les occupations et utilisations du sol hormis celles qui sont autorisées en N 2.

1.2 Dispositions relatives aux talwegs :

- Toute construction est interdite dans les secteurs présumés d'expansion des ruissellements repérés aux documents graphiques.

1.3. En secteur indicé « r », les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites

- Toutes constructions et installations à l'exception de celles autorisées en N 2.6.

ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Dispositions générales à la zone N et à ses secteurs Nh et NI :

- Les constructions et installations nécessaires à l'entretien et à la sauvegarde des édifices et des sites classés et Monuments Historiques ou des bâtiments appartenant à des collectivités publiques.
- Les aménagements et installations liés à la gestion et l'entretien forestier.
- Les aménagements légers liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune ou liés aux sentiers de randonnée et des chemins piétonniers sous réserve de leur intégration à l'environnement.
- Les abris pour animaux, s'il s'agit de structures légères nécessaires à leur hébergement, à condition que leur importance et leur aspect soient compatibles avec l'environnement.
- Les affouillements et exhaussements, décaissements, remblaiements à condition qu'ils soient directement liés à la vérification ou à la suppression d'un indice de cavité souterraine,
- Les constructions nouvelles doivent être éloignées d'au moins 10 mètres des limites des Espaces Boisés Classés repérés aux documents graphiques.

2.2 Dans le secteur Nh , les occupations et utilisations du sol admises si elles respectent les conditions suivantes :

- Les constructions régulièrement édifiées ne peuvent faire l'objet d'une extension attenante limitée à 40m² d'emprise au sol que dans les cas suivants :
 - travaux visant à l'amélioration du confort de l'habitation (création d'une salle d'eau par exemple) ou de la sécurité de la construction ou de ses habitants.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre sauf si celui-ci est consécutif à un glissement, un mouvement ou un effondrement du terrain.
- Les constructions et installations rendus nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- La construction d'une piscine dans la limite d'une seule par unité foncière et de 10 m² de superficie.
- La réhabilitation des constructions existantes situées à moins de 10 mètres des limites des Espaces Boisés Classés repérés aux documents graphiques.

2.3 Dans les espaces remarquables du secteur NI , les occupations et utilisations du sol admises si elles respectent les conditions suivantes :

- Peuvent être implantés, après enquête publique dans les cas prévus par les articles R. 123-1 à R. 123-33 du code de l'environnement, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :
- Les cheminements piétonniers, cyclables, les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, et les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité (sanitaires, postes de secours, ...) :
 - lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux,
 - et lorsque leur localisation en zone NI est rendu indispensable par l'importance de la fréquentation du public,
 - ils doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
- Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile, et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, à condition :
 - qu'elles n'entraînent pas un accroissement des capacités effectives de stationnement,
 - qu'elles ne soient ni cimentées, ni bitumées,
 - et qu'aucune autre implantation ne soit possible,
 - elles doivent être paysagées et conçues de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
- La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques.
- A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes, et de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :
 - les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 m² de surface de plancher ;
 - dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;
- Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.

2.4 Dans le secteur NL100+ , les occupations et utilisations du sol admises si elles respectent les conditions suivantes :

- Les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. Leur réalisation est toutefois soumise à enquête publique suivant les modalités de la loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement.

2.5 Dans le secteur Nm , les occupations et utilisations du sol admises si elles respectent les conditions suivantes :

- Le passage des câbles souterrains ou sous-marins à condition de se situer en dehors du périmètre Natura 2000

2.6 Dans les secteurs indicés « r », et situés en secteur Nh, seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- La réhabilitation des constructions existantes et leur extension mesurées (à concurrence de 20 m² pour les constructions à usage d'habitation et de 20% de surface de plancher pour les constructions à usage artisanal, commercial ou de bureau), dès lors qu'aucun indice ou défaut ne laisse présager de la présence d'une cavité au droit de la construction et à condition qu'elles visent :
 - La mise en conformité des installations agricoles
 - Ou l'amélioration du confort des habitations et sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements
- La reconstruction des constructions existantes détruites par sinistre, à condition qu'il ne soit pas lié à l'effondrement du sol
- Les aménagements et travaux ayant pour objet de vérifier ou de supprimer les risques.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin, ou, éventuellement, obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

Rappel :

- **Article 682 du code civil**
“Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.”
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, et notamment de la défense contre l'incendie, de la protection civile, des enlèvements d'ordures ménagères, etc.
- Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons.
- Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnés ci-dessous.
- Les accès peuvent être aménagés par percement de talus plantés à condition :
 - qu'ils soient liés à des travaux de constructions nouvelles ou d'extension de constructions existantes autorisés sur la zone
 - qu'ils soient indispensables à la desserte de l'unité foncière
 - que les talus concernés ne soient pas protégés au titre des espaces boisés classés.
- Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.2 Voirie :

- Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent.
- Les voies en impasse à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous véhicules notamment ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire aisément demi-tour.

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

4.2 Eaux usées

- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, s'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.
- Le raccordement devra respecter les caractéristiques techniques du réseau public.
- Dans le cas de construction isolée et en l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement autonome est éventuellement autorisé conformément à la réglementation en vigueur et après avis de l'autorité compétente concernée. Cette installation doit être conçue de façon à pouvoir être mise hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Le raccordement au réseau collectif se fera à la charge du propriétaire.
- Toute évacuation des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

4.3 Eaux pluviales

Rappel :

- **Article L.640 du Code Civil**
"Tout particulier ne peut s'opposer au libre écoulement des eaux du fond supérieur vers le fond inférieur".
- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseau, fossé, cours d'eau...).
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à la construction et au terrain.

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE DES TERRAINS

- Non réglementé.

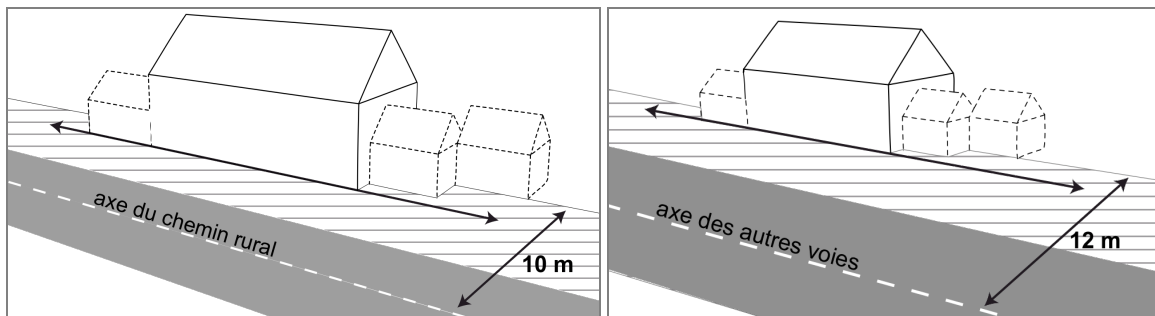
ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait de :
 - **10 mètres minimum** de l'axe des chemins ruraux,
 - **12 mètres minimum** de l'axe des autres voies.

6.2. Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent PLU :

- Dans le cas de la construction d'extensions de constructions existantes non conformes aux dispositions de l'article N 6.1, les constructions à édifier peuvent être implantées :
 - avec un retrait par rapport à l'alignement au moins égal à celui de la construction existante, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante.



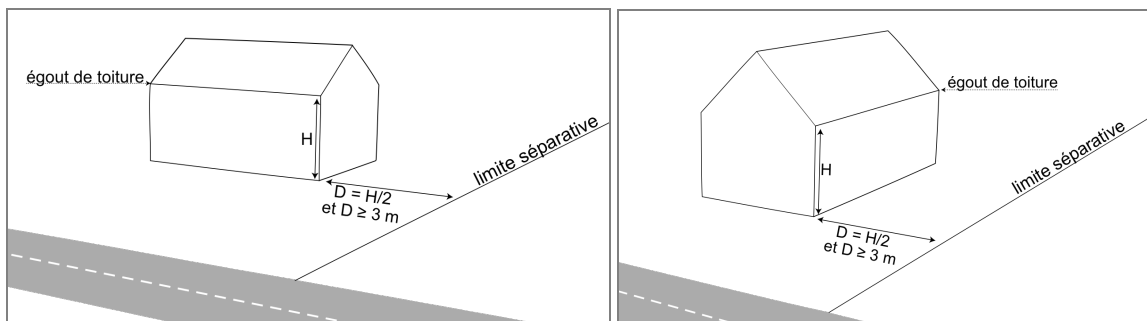
6.3. Cas des travaux d'isolation thermique des constructions existantes

- Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas, des distances de retrait inférieures à celles prescrites par les dispositions de l'article N 6.1 peuvent être admises.

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

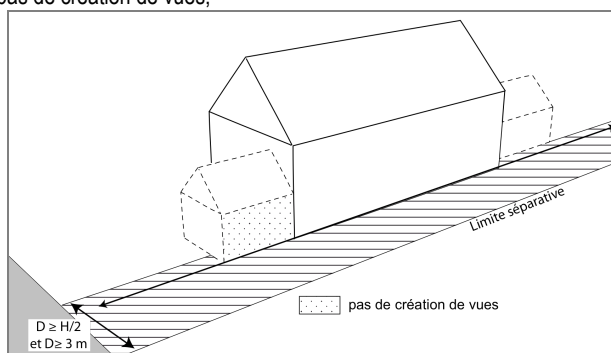
7.1. Dispositions générales

- Les constructions doivent observer un recul au moins égal :
 - en retrait de **3 mètres minimum** des limites séparatives,
 - et selon une distance (**D**) au moins égale à la moitié de la hauteur (**H**) de la construction
 - l'altitude de référence correspondant à l'égout de toiture.



7.2. Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent PLU :

- Dans le cas de la construction d'extensions de constructions existantes non conformes aux dispositions de l'article N 7.1, les constructions à édifier :
 - peuvent être implantées avec un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à celui de la construction existante, dès lors que les façades non conformes aux dispositions de l'article N 7.1. ne comportent pas de création de vues,



- et doivent respecter les marges de retrait, telle qu'elles sont définies à l'article N 2., par rapport à la limite des Espaces Boisés Classés repérés aux documents graphiques.

7.3. Cas des travaux d'isolation thermique des constructions existantes

- Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas, des distances de retrait inférieures à celles prescrites par les dispositions de l'article N 7.1 peuvent être admises.

7.4. Piscines

- Les bassins de piscine non couverte doivent être implantés en respectant une marge d'isolement de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

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

- Non réglementé.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL

- Non réglementé.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappels :

- La hauteur se mesure à partir du sol naturel existant avant les travaux,
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur

10.1 Constructions à usage d'habitation

10.1.1 En zone N

- Non réglementé

10.1.2 En secteur Nh

- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder :
 - un étage droit sur rez-de-chaussée plus un comble aménageable,
 - et 6 mètres à l'égout de toiture.
- Cette hauteur peut être dépassée afin d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions implantées sur les unités foncières adjacentes ou déjà implantées sur la même unité foncière (hauteurs de référence). Le dépassement ne peut excéder :
 - 20% de la hauteur autorisée dans la zone,
 - et la hauteur de référence de la construction existante la plus haute.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR

Rappel :

Article R.111-21 du Code de l'urbanisme

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

11.1 Dispositions générales

- Les constructions devront être étudiées en fonction du relief et adaptées à celui-ci. Les terrassements doivent être limités au strict minimum.
- En cas de travaux de transformation ou d'agrandissement de bâtiments existants, ou de constructions d'annexes, ceux-ci doivent respecter ou restituer le caractère de l'ensemble.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est strictement interdit. Les différentes parties d'un bâtiment doivent présenter une teinte neutre, le blanc est interdit.

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

13.1 Dispositions générales

- Les plantations de haute tige existantes doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales.
- Les plantations d'alignement, les haies vives et les écrans de verdure doivent être constitués d'espèces locales appelées à atteindre un port et une dimension identiques à ceux des brise-vent, vergers et haies hautes traditionnelles.

13.2 Espaces Boisés Classés

- Les terrains repérés au document graphique par les lettres EBC en légende, sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L 311-1 du code forestier.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé