

DEPARTEMENT DE LA VENDEE
COMMUNE DE JARD-SUR-MER

Jard sur Mer

SOUS-PREFECTURE
DES SABLES D'OLONNE

17 JUIL. 2015

COURRIER ARRIVE

Plan Local d'Urbanisme
Modification n°2

DOSSIER D'APPROBATION

Pièce n°4

« Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal du 2 juillet 2015
approuvant la modification N°2 du PLU »

Règlement

Le Maire

Mireille GREAU

Juin 2015



Elaboration approuvée par délibération du Conseil Municipal du 29/11/2007
Modification n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal du 30/09/2010
Modification simplifiée n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal du 25/04/2013

Atelier Sites & Projets

5 rue de la Marne

85 600 Montaigu

Tél : 02 51 46 86 43

Fax : 02 51 48 12 37

Mail : contact@sitesetprojets.fr

Plan Local d'Urbanisme Modification n° 2

DOSSIER D'APPROBATION Pièce n° 4 Règlement

Juin 2015



Elaboration approuvée par délibération du Conseil Municipal du 29/11/2007

Modification n° 1 approuvée par délibération du Conseil Municipal du 30/09/2010

Modification simplifiée n° 1 approuvée par délibération du Conseil Municipal du 25/04/2013

Atelier Sites & Projets

5 rue de la Marne

85 600 Montaigu

Tél : 02 51 46 86 43

Fax : 02 51 48 12 37

Mail : contact@sitesetprojets.fr

SOMMAIRE

TITRE I	DISPOSITIONS GENERALES	3
TITRE II	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	10
CHAPITRE I. REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA		11
CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB		20
CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC		28
CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE		35
CHAPITRE V - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UP		40
CHAPITRE VI - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UL		43
TITRE III	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	47
CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUa		48
CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU		57
TITRE IV	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	59
CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A		60
TITRE V	DISPOSITION APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	66
CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Nd		67
CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NdL		74
CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NH		78

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - LOI N°86.2 DU 3 JANVIER 1986

La loi du 3 Janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral s'applique sur le territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 2 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Commune de JARD-SUR-MER.

ARTICLE 3 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1) REGLES GENERALES DE L'URBANISME.

Art. L111-6-2 (D. n°2011-830 du 12 juillet 2011)

Nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire. Le présent alinéa ne fait pas obstacle à ce que le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable comporte des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Le premier alinéa n'est pas applicable dans un secteur sauvegardé, dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine, dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques défini par l'article L. 621-30 du même code, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé en application du 7° de l'article L. 123-1-5 du présent code.

Il n'est pas non plus applicable dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines. L'avis de

l'architecte des Bâtiments de France est réputé favorable s'il n'est pas rendu par écrit dans un délai de deux mois après la transmission du projet de périmètre par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme. Le projet de délibération est mis à la disposition du public en vue de recueillir ses observations pendant une durée d'un mois avant la réunion du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public.

A compter de la publication de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, toute règle nouvelle qui, à l'intérieur d'un des périmètres visés aux deux alinéas précédents, interdirait ou limiterait l'installation des dispositifs énumérés au premier alinéa fait l'objet d'une justification particulière.

Le premier alinéa est applicable six mois après la publication de la même loi.

2) REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

Restent également applicables les articles suivants : Art. R 111.2, R 111.3.2, R 111.14, R 111.14.2, R 111.15 et R 111.21. et notamment l'article R. 111.4 :

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, 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 si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers par des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

b) à la réalisation des voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

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

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

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

existant avant le commencement des travaux.

Art. R111-50 (D. n°2011-830 du 12 juillet 2011)

Pour l'application de l'article L. 111-6-2, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

- 1° Les matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions et, notamment, le bois et les végétaux en façade ou en toiture ;
- 2° Les portes, portes fenêtres et volets isolants définis par un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme ;
- 3° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- 4° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- 5° Les pompes à chaleur ;
- 6° Les brise-soleils.

Art. R 431-18-1 (D. n°2011-830 du 12 juillet 2011)

Lorsque la demande de permis de construire porte sur un projet comportant l'installation de portes, de portes fenêtres ou de volets isolants ou de systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables alors que des dispositions d'urbanisme s'opposent à leur installation, le demandeur joint au dossier un document par lequel il atteste que ces dispositifs sont conformes aux dispositions de l'arrêté visé aux 2° et 3° de l'article R. 111-50.

3) SERVITUDES

Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques affectant l'utilisation ou l'occupation des sols, concernant :

- a) les périmètres protégés au titre des lois du 21 décembre 1913 modifiée et du 2 mai 1930.
- b) les autres servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation des sols, dont une liste est jointe en annexe du document.
- c) La servitude issue de l'article L.123-2 a) du Code de l'urbanisme dite de « Secteur à projet » interdit les constructions ou installations d'une superficie supérieure à 0 m², dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet global. Mention est faite de cette servitude sur les pièces graphiques du PLU. Ce secteur de l'église fait l'objet (2009/2010) d'une étude qui aboutira à la définition d'un projet d'aménagement global. Afin de ne pas le compromettre, entraver ou de rendre plus onéreuse sa réalisation, la commune a décidé d'instituer cette servitude qui va permettre au projet d'être déterminé dans les meilleures conditions.

Cette servitude valable 5 ans n'interdit pas les travaux ayant pour objet l'adaptation des constructions existantes, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée de ces dernières.

d) Le 30 mars 2006 le conseil municipal a officialisé l'acquisition d'un terrain afin d'y réaliser des logements à caractère social. Le PLU prend acte du choix opéré en recourant à la servitude issue de l'article L.123-1-5 II alinéa 4 du Code de l'urbanisme qui permettra la mise en œuvre du projet. Le secteur permettra la réalisation d'un programme de logement dont 100% du programme sera dédié à des logements sociaux.

e) Les autres législations affectant l'occupation et l'utilisation du sol,

f) Les lotissements de moins de 10 ans restant soumis à leur règlement propre sauf si le règlement du P.L.U. est plus contraignant. A compter de l'approbation du PLU, les lotissements de plus de 10 ans sont soumis au règlement propre, en application de la loi n° 86.13 du 6 janvier 1986 (article L 315.2.1 du Code de l'Urbanisme),

g) La loi « littoral » du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral.

Les enseignes lumineuses ou tous autres éclairages visibles de la mer ne pourront être accordés qu'après consultation du Service Maritime de l'Equipement.

Sont interdits notamment : les feux rythmés de quelque couleur qu'ils soient et les feux fixes de couleur rouge, verte ou violette.

4) EQUIPEMENT D'UN TERRAIN

L'article L.421.5 ci-après, reste applicable quelles que soient les dispositions arrêtées par ce Plan Local d'Urbanisme.

Art. L.421.5.

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

ARTICLE 4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles ou non équipées :

Les plans comportent aussi les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics ainsi que les espaces boisés classés.

Les plans comportent aussi les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics ainsi que les espaces boisés classés.

1) ZONES URBAINES

Ces zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont :

- la zone UA,
- la zone UB,
- la zone UC,
- la zone UE,

- la zone UL,
qui sont repérées par l'indice correspondant sur le plan.

2) *ZONES A URBANISER*

- la zone 1 AU,
- la zone 2AU,
qui sont repérées par l'indice correspondant sur le plan.

3) *ZONE AGRICOLE*

- la zone A qui est repérée par l'indice correspondant sur le plan.

4) *ZONE NATURELLES*

- la zone N, qui est repérée par l'indice correspondant sur le plan.

5) *EMPLACEMENTS RESERVES*

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) comporte les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts qui sont énumérés dans l'annexe "liste des emplacements réservés" et repérés sur le plan conformément à la légende.

6) *ESPACES BOISES CLASSES*

Les documents graphiques comportent également les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions spéciales visées aux articles L.130.1 à L.130.6 et R.130.1 à R.130.16 du Code de l'Urbanisme et dont la représentation graphique est un quadrillage semé de ronds.

L.130.1 (extrait)

Le Plan Local d'Urbanisme peut classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par le Code Forestier.

(...)

Dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable.

(...)

En outre, d'autres dispositions figurent sur les documents graphiques relatives à la protection du patrimoine bâtis et paysager, à la zone non aedificandi de la station d'épuration.

ARTICLE 5 - ADAPTATIONS MINEURES

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 lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

L'aménagement pour des raisons d'ordre sanitaire, d'habitations existantes dans les zones où la construction est normalement interdite ou limitée pourra être autorisé dans les conditions d'adaptations mineures prévues au 1^{er} alinéa. En aucun cas, cet aménagement ne pourra permettre de créer de logement supplémentaire, (article L. 123.1 du Code de l'urbanisme).

« Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. »

ARTICLE 6 - SECTEURS DE SUBMERSION MARINE

Des secteurs inondables correspondant à la limite extrême de submersion marine (cf. carte d'aléa 28 de l'atlas de submersion marine sur le littoral vendéen) sont signalés aux documents graphiques. Ils concernent les zones A et N et 2AU. Dans ces secteurs soumis au risque d'inondation, le permis de construire sera délivré avec la prescription de réaliser une étude permettant d'assurer la sécurité des habitants, employés et visiteurs de la construction. Les conclusions de cette étude devront être respectées par le constructeur.

ARTICLE 7 - RISQUE D'ÉROSION LITTORALE

Des secteurs constructibles soumis au risque d'érosion littorale concernent la zone UB. Dans ces secteurs, une étude de sécurité conditionnera la délivrance des permis de construire. Cette étude déterminera les conditions permettant d'assurer la sécurité des habitants, employés et visiteurs de la construction. Les conclusions de cette étude devront être respectées par le constructeur.

TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I. REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone à caractère central d'habitat, de services et d'activités où les bâtiments sont construits en majorité en ordre continu. Les équipements publics existent où sont en cours de réalisation.

Elle comprend un secteur UAa relatif à l'environnement portuaire et réservé principalement au développement des activités de tourisme sur lequel s'appliquent des dispositions spécifiques d'occupation et d'utilisation des sols, d'implantation de hauteur, de densité et d'aspect extérieur des constructions. La zone UAa1 présente des caractéristiques topographiques spécifiques.

ARTICLE UA1- TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

1. Les installations ou activités classées soumises à autorisation.
2. Les établissements qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation,
3. Les dépôts de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules et de tous biens de consommation inutilisables,
4. L'ouverture de carrière ou de gravière,
5. Les terrains aménagés permanents pour l'accueil des campeurs et des caravanes, ainsi que le camping déclaré,
6. Le stationnement des caravanes à usage professionnel ou qui constituent l'habitat permanent ou temporaire de leurs utilisateurs,
7. Les constructions légères (chalets d'aspect bois, installations mobiles et mobilhomes),
8. Les constructions et installations agricoles et industrielles,
9. Les cabanons ou abris de jardin s'ils ne sont pas des annexes d'habitation et si leur surface est supérieure à 12 m² d'emprise au sol.

ARTICLE UA 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS SOUJETS A DES CONDITIONS SPECIALES

Sauf en ce qui concerne les garages, les dépendances, abris de jardins ne sont autorisés que s'il existe une construction principale sur le terrain.

Les installations ou activités soumises à déclaration et les extensions d'activités sont autorisées à condition que leur implantation en milieu

urbain soit compatible avec l'habitat environnant :

- elles doivent ne pas présenter de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion, ...),
- elles doivent ne pas être susceptibles de provoquer des nuisances inacceptables (odeurs, pollution, bruit, effet de masque, ...),
- les nécessités de leur fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs,
- leur aspect extérieur et leur volume doivent être compatibles avec les milieux environnants.

Les constructions, ouvrages et travaux compris dans le périmètre d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) identifiée au plan de zonage, sont autorisées à condition de respecter les dispositions des OAP inscrites au PLU (affectations, organisation des espaces publics, paysage, programme et dispositions écrites complémentaires) et/ou des objectifs à atteindre en matière de mixité sociale, conformément à l'article L 123-1-5 II alinéa 4 du Code de l'urbanisme. Les secteurs soumis à l'article L 123-1-5 II alinéa 4 du Code de l'urbanisme sont identifiés au plan de zonage du PLU. La part de logement social à atteindre est définie dans le dossier des OAP.

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins (entériné par un acte authentique ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil).

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Les propriétaires-riverains devront impérativement constituer un seuil au droit de leur propriété afin d'éviter tout écoulement des eaux de ruissellement de la voie publique.

2. Voirie

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Les voies d'accès à créer desservant plus de deux maisons devront avoir une largeur de chaussée d'au moins 4 mètres.

Les voies en impasse à créer ne doivent pas desservir plus de 30 logements et leur longueur pourra être limitée pour des raisons de sécurité. Elles devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour. Les voies en impasse à créer, de plus de 30 mètres, devront avoir une largeur

de chaussée d'au moins 6,00 m.

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.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable.

2.. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur. Le rejet au réseau public des eaux résiduaires industrielles peut être subordonné à un prétraitement approprié. L'évacuation des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

b) Eaux pluviales

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

3. Electricité - Téléphone - Télédistribution

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution devront être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

Toute extension devra être établie en souterrain.

Dans le cas de lotissements et d'opérations groupées, les réseaux seront obligatoirement souterrains.

ARTICLE UA 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE UA 6 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

1. Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées ou éventuellement en retrait jusqu'à 5 m maximum dudit alignement, si ce retrait n'altère pas le caractère de l'alignement des constructions. Le décrochement de façade est autorisé.

Toutefois, pour conserver l'harmonie générale de la rue, une implantation à l'alignement sur les constructions existantes pourra être exigée.

Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées déjà construites : dans ce cas, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement.

2.. Toutefois, des implantations autres que celles prévues au paragraphe 1. ci-avant sont possibles :

- a) Lorsque le projet de construction intéresse un côté complet d'îlots ou la totalité d'un îlot, ou lorsque le terrain a une façade sur rue au moins égale à 20 m.
- b) Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état qui est en retrait, et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci.
- c) Lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble et de lotissements permettant notamment la réalisation de constructions groupées.
- d) Lorsqu'il s'agit d'une route non ouverte à la circulation automobile
- e) lorsque la largeur de la façade sur voie de l'unité foncière ne permet que l'accès à la ou les construction(s), le recul des constructions pourra excéder 5 mètres

3. Les équipements d'infrastructure et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

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

1. Sur une profondeur maximale de 15 m à partir de l'alignement, les constructions doivent être édifiées soit :
 - Soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre sauf en ce qui concerne les angles de rue,
 - Soit en retrait par rapport aux limites séparatives d'un seul côté ou des 2 côtés, sauf en ce qui concerne les angles de rue. Ce retrait doit être au

moins égal à 3m.

2. Au delà de cette profondeur de 15 m :

- a) Les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout des toitures, sans que ce retrait puisse être inférieur à 3m.
- b) Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives :
 - Si la hauteur totale mesurée au droit de ces limites est inférieure ou égale à 5m.
 - Si le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, dans ce cas, la construction aura une hauteur maximale identique au bâtiment existant,
 - S'il existe une convention de cour commune passée par acte authentique.
 - Si plusieurs propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.

Pour les terrains situés en angle de rue (ou angle d'espaces publics), ces deux règles s'appliquent depuis chacune des deux rues.

3. Les équipements d'infrastructure et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

4. Les abris de jardins inférieurs à 12 m² d'emprise au sol pourront s'implanter en limite séparative ou à 1 m minimum des limites séparatives de propriété (sous réserves des dispositions du code civil)

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

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE UA10 -HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée à l'intérieur de l'unité foncière à partir de la hauteur du terrain naturel hors remblais et déblais.

1. Dans l'ensemble de la zone UA

La hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout des toitures est de 6 m (rez-de-chaussée + 1 étage).

Pour les bâtiments annexes détachés de la construction principale, la hauteur maximale absolue est de 4,00 m et la hauteur de la construction ne doit pas excéder 3,00 m au droit des limites.

Au-dessus des hauteurs maximales autorisées pour les murs façades, ne peuvent être construits que des toitures, des souches de cheminées et des équipements techniques.

Les équipements d'infrastructure et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

La hauteur de chaque façade est mesurée du niveau du sol naturel à l'égout des toitures.

Toutefois, la hauteur des façades élevées en retrait à moins de 15 m d'une voie et en contre-haut de celle-ci sera mesurée à partir de la cote de nivellement de la voie au droit de la façade.

La hauteur des façades élevées en retrait d'une voie en contre-bas de celle-ci sera mesurée à partir de la cote de nivellement de la voie au droit de la façade.

2.. Dans le secteur UAa, les hauteurs des constructions seront limitées à R + 2 avec un maximum de 9 m à l'égout des toitures. **Dans le sous secteur UAa1** les hauteurs des constructions seront limitées à R + 2 sauf pour la partie en haut de la dune où la hauteur sera limitée à un seul niveau.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES

Généralités :

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

Les constructions doivent être d'une conception sobre (simplicité des volumes), intégrées dans le site et adaptées au terrain avec soin.

Les constructions ne pourront présenter au maximum que deux types de toitures (toitures terrasses, à deux versants....), en recherchant une composition architecturale harmonieuse.

Les annexes des habitations telles que garages, ateliers, buanderies, ... doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal et son environnement.

Les sous-sols pourront être autorisés s'ils sont entièrement enterrés

Toitures

Les couvertures neuves seront toutes d'aspect tuile de terre cuite, avec un courant et un couvrant demi rond et une onde en couvrant similaire à celle de la tuile canal traditionnelle. Pour les réfections de couvertures : le matériau qui était utilisé à l'origine de la construction sera privilégié, si cela n'est pas possible, la couverture devra respecter les prescriptions des couvertures neuves.

Dans les zones de constructions « récentes », les couvertures neuves

seront d'aspect tuiles de terre cuites ; l'onde de la tuile en couvrant sera similaire à celle de la tuile canal traditionnelle (la tuile de courant plate est tolérée si son fond n'est pas trop large). Les réfections de couvertures seront soumises aux mêmes exigences.

La réglementation des zones AU respecter la réglementation des zones dont elles composent l'extension.

Les toitures terrasses, si elles entrent dans le cadre d'un projet architectural d'une grande qualité et permettent une intégration dans l'environnement peuvent être autorisées.

Menuiseries extérieures

La nature du matériau et le dessin des menuiseries devra être en rapport avec la période de construction du bâti. En tout état de cause, sur le bâti antérieur à 1950, les matériaux brillants et de couleur blanche sont à proscrire.

Enduits

Afin de limiter l'impact visuel de la construction dans le paysage, les enduits seront de teinte soutenue et non claire en rapport avec la teinte du sous-sol.

Vérandas

Le projet présentera une typologie, un volume, des matériaux et des teintes dans le prolongement de l'existant (continuité de toiture, structures non blanches,...).

Panneaux solaires thermiques et photovoltaïques

D'une manière générale, ils devront être discrets et peu, ou pas visibles depuis l'espace public. Ils trouveront en priorité leur place au sol ou sur une toiture en ardoise. Ils ne devront pas dépasser le nu de la toiture.

Afin de ne pas freiner l'initiative de création, ces remarques ne concernent pas l'architecture contemporaine qui devra respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.

Clôtures

Minérales ou végétales, les clôtures seront composées en harmonie avec le paysage environnant.

L'édification de toutes clôtures est subordonnée à une autorisation de construire.

En façade sur rue et en limites séparatives jusqu'au droit de la construction et jusqu'à 5 m :

- la hauteur des clôtures minérales ne devra pas être supérieure à 1,00 m avec des piliers de 1,50 m maximum. La clôture peut être complétée par un dispositif à claire-voie jusqu'à 1,50 m de hauteur,
- la hauteur des clôtures végétales est limitée à 1,50 m. Cette hauteur pouvant être réduite pour des raisons de sécurité routière (visibilité...),
- brande interdite en bordure de voie.

En limites séparatives, au-delà du droit de la construction : la hauteur des clôtures minérales est limitée à 2,00 m, la hauteur des clôtures végétales

est limitée à 2,00 m, la brande peut être utilisée.

Dans tous les cas :

- les clôtures grillagées devront être doublées par une clôture végétale,
- les matériaux bruts devront être enduits sur les deux faces,
- l'emploi des plaques bétons préfabriquées est autorisé uniquement pour les soubassements sur une hauteur maximale de 0,30m.

Des hauteurs différentes peuvent être admises si la clôture est édifiée dans le prolongement d'une clôture existante d'une hauteur supérieure et si cela participe à l'harmonie générale du site.

Eoliennes

De manière générale, l'installation d'éoliennes ne pourra être admise que dans le cadre d'un projet soigné. Ce dernier devra prévoir toutes les mesures techniques, architecturales et paysagères permettant leur bonne intégration dans contexte urbain existant (couleurs, implantations...).

ARTICLE UA12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m² y compris les accès.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles.

Les aires de stationnement seront réalisées sur le terrain concerné par le projet ou bien, sur tout autre terrain distant de moins de 200 m des constructions projetées.

A.. Pour les maisons d'habitation

Il est exigé au moins deux places de stationnement par logement créé.

B. Pour les immeubles collectifs

Il est exigé au moins 1,5 place de stationnement par logement (exemple : 12 logements -> 18 places de stationnement).

C. Pour les locaux à usage de bureaux et de commerce

Locaux à usage de bureaux : une place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher.

Locaux à usage commercial :

- jusqu'à 50 m² de surface commerciale - 2 places
- de 50 à 200 m² de surface commerciale - 1 place par tranche de 20 m² ou fraction de 20 m²
- de 200 à 500 m² de surface commerciale - 1 place par tranche de 15 m² ou fraction de 15 m²

- au-delà de 500 m² de surface commerciale - 1 place par tranche de 10 m² ou fraction de 10 m²

D. Pour les hôtels et restaurants

Les hôtels sont tenus de réaliser un nombre de places de stationnement correspondant à 50% du nombre total de chambres et les restaurants 3 places de stationnement par 30 m² de salle de restaurant.

ARTICLE UA13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE UA 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Aucune disposition particulière n'est prescrite.

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone d'extension immédiate de l'agglomération, zone d'habitation semi-continue destinée à recevoir des habitations collectives ou individuelles, ainsi que les services et activités commerciales.

Les équipements publics existent où sont en cours de réalisation.

ARTICLE UB 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

1. Les installations ou activités classées soumises à déclaration ou à autorisation.
2. Les établissements qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation,
3. Les dépôts de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules et de tous biens de consommation inutilisables,
4. L'ouverture de carrière ou de gravière,
5. Les terrains aménagés permanents pour l'accueil des campeurs et des caravanes, ainsi que le camping déclaré,
6. Le stationnement des caravanes à usage professionnel ou qui constituent l'habitat permanent ou temporaire de leurs utilisateurs,
7. Les constructions légères (chalets d'aspect bois, installations mobiles et mobilhomes,),
8. Les constructions et installations agricoles et industrielles
9. Les cabanons ou abris de jardins s'ils ne sont pas des annexes d'habitations et si leur surface est supérieure à 12 m² d'emprise au sol.

ARTICLE UB 2 -TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES

Sauf en ce qui concerne les garages, les dépendances, abris de jardins ne sont autorisés que s'il existe une construction principale sur le terrain.

Les installations ou activités soumises à déclaration et les extensions d'activités sont autorisées à condition que leur implantation en milieu urbain soit compatible avec l'habitat environnant :

- elles doivent ne pas présenter de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion, ...),
- elles doivent ne pas être susceptibles de provoquer des nuisances inacceptables (odeurs, pollution, bruit, effet de masque, ...),

- les nécessités de leur fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs,
- leur aspect extérieur et leur volume doivent être compatibles avec les milieux environnants.

Les constructions, ouvrages et travaux compris dans le périmètre d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) identifiée au plan de zonage, sont autorisées à condition de respecter les dispositions des OAP inscrites au PLU (affectations, organisation des espaces publics, paysage, programme et dispositions écrites complémentaires) et/ou des objectifs à atteindre en matière de mixité sociale, conformément à l'article L 123-1-5 II alinéa 4 du Code de l'urbanisme. Les secteurs soumis à l'article L 123-1-5 II alinéa 4 du Code de l'urbanisme sont identifiés au plan de zonage du PLU. La part de logement social à atteindre est définie dans le dossier des OAP.

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins (entériné par un acte authentique ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil).

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Les propriétaires-riverains devront impérativement constituer un seuil au droit de leur propriété afin d'éviter tout écoulement des eaux de ruissellement de la voie publique.

2..Voirie

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Les voies d'accès desservant plus de deux maisons devront avoir une largeur de chaussée au moins égale à 4 mètres.

Les voies en impasse à créer ne doivent pas desservir plus de 30 logements et leur longueur pourra être limitée pour des raisons de sécurité. Elles devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour. Les voies en impasse à créer, de plus de 30 mètres, devront avoir une largeur de chaussée d'au moins 6,00 m.

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.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable.

2.. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur. Le rejet au réseau public des eaux résiduaires industrielles peut être subordonné à un prétraitement approprié. L'évacuation des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

b) Eaux pluviales

Les acquéreurs auront à leur charge le traitement des eaux de ruissellement de leur propre parcelle. Ce traitement devra obligatoirement s'effectuer par infiltration sur leur terrain avec un déversoir désigné et conçu à cet effet (exemple : puits perdu...). Toutefois en cas d'impossibilité technique avérée et dûment justifiée dans le projet (nature du sol, absence de terrain disponible) et sous condition d'une autorisation expresse de la commune, le raccordement de l'aménagement ou de la construction pourra être exceptionnellement autorisé sur le réseau d'eau pluviale existant.

3. Electricité - Téléphone - Télédistribution

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution devront être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

Toute extension devra être établie en souterrain.

Dans le cas de lotissements et d'opérations groupées, les réseaux seront obligatoirement souterrains.

ARTICLE UB 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

1. Les constructions seront édifiées soit à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, soit en retrait en tenant compte du bâti existant.

Le décrochement de façade est autorisé.

Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées ; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.

2.. Toutefois, des implantations autres que celles précisées au paragraphe 1. ci-avant sont possibles :

Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état qui est en retrait, et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci.

Lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble et de lotissements permettant notamment la réalisation de constructions groupées.

Lorsqu'il s'agit d'une route non ouverte à la circulation automobile.

3. Les équipements d'infrastructure et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

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

1. Sur une profondeur maximale de 15 m à partir de l'alignement, les constructions doivent être édifiées soit :

- Soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre sauf en ce qui concerne les angles de rue,
- Soit en retrait par rapport aux limites séparatives d'un seul côté ou des 2 côtés, sauf en ce qui concerne les angles de rue. Ce retrait doit être au moins égal à 3m.

2. Au delà de cette profondeur de 15 m :

- a) Les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout des toitures, sans que ce retrait puisse être inférieur à 3m.
- b) Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives :
 - Si la hauteur totale mesurée au droit de ces limites est inférieure ou égale à 5m.
 - Si le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, dans ce cas, la construction aura une hauteur maximale identique au bâtiment existant,
 - S'il existe une convention de cour commune passée par acte authentique.
 - Si plusieurs propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément

un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.

Pour les terrains situés en angle de rue (ou angle d'espaces publics), ces deux règles s'appliquent depuis chacune des deux rues.

Les équipements d'infrastructure et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

Les abris de jardins inférieurs à 12 m² d'emprise au sol pourront s'implanter en limite séparative ou à 1 m minimum des limites séparatives de propriété (sous réserves des dispositions du code civil)

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

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est autorisée sur 60 % maximum de la parcelle sauf pour l'artisanat et les commerces en rez-de-chaussée qui pourront occuper la totalité du terrain.

ARTICLE UB 10 -HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée à l'intérieur de l'unité foncière à partir de la hauteur du terrain naturel hors remblais et déblais.

La hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout des toitures est de 6 m (rez-de-chaussée + 1 étage).

Pour les bâtiments annexes détachés de la construction principale, la hauteur maximale absolue est de 3,50 m et la hauteur de la construction ne doit pas excéder 3,00 m au droit des limites.

Au-dessus des hauteurs maximales autorisées pour les murs façades, ne peuvent être construits que des toitures, des souches de cheminées et des équipements techniques.

Les équipements d'infrastructure et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

La hauteur de chaque façade est mesurée du niveau du sol naturel à l'égout des toitures.

Toutefois, la hauteur des façades élevées en retrait à moins de 15 m d'une voie et en contre-haut de celle-ci sera mesurée à partir de la cote de nivellement de la voie au droit de la façade.

La hauteur des façades élevées en retrait d'une voie en contrebas de celle-ci sera mesurée à partir de la cote de nivellement de la voie au droit de la façade.

ARTICLE UB 11 -ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES

Généralités :

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

Les constructions doivent être d'une conception sobre (simplicité des volumes), intégrées dans le site et adaptées au terrain avec soin.

Les constructions ne pourront présenter au maximum que deux types de toitures (toitures terrasses, à deux versants....), en recherchant une composition architecturale harmonieuse.

Les annexes des habitations telles que garages, ateliers, buanderies, ... doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal et son environnement.

Les sous-sols pourront être autorisés s'ils sont entièrement enterrés.

Clôtures

Minérales ou végétales, les clôtures seront composées en harmonie avec le paysage environnant.

Rappel : L'édification des clôtures est subordonnée à une autorisation de construire.

En façade sur rue et en limites séparatives jusqu'au droit de la construction et dans la bande des 5 mètres :

- la hauteur des clôtures minérales ne devra pas être supérieure à 1,00 m avec des piliers de 1,50 m maximum. La clôture peut être complétée par un dispositif à claire-voie jusqu'à 1,50 m de hauteur,
- la hauteur des clôtures végétales est limitée à 1,50 m. Cette hauteur pouvant être réduite pour des raisons de sécurité routière (visibilité...),
- bande interdite en bordure de voie.

En limites séparatives, au-delà du droit de la construction : la hauteur des clôtures minérales est limitée à 2,00 m, la hauteur des clôtures végétales est limitée à 2,00 m, la bande peut être utilisée.

Dans tous les cas :

- les clôtures grillagées devront être doublées par une clôture végétale,
- les matériaux bruts devront être enduits sur les deux faces,
- l'emploi des plaques bétons préfabriquées est autorisé uniquement pour les soubassements sur une hauteur maximale de 0,30m.

Eoliennes

De manière générale, l'installation d'éoliennes ne pourra être admise que dans le cadre d'un projet soigné. Ce dernier devra prévoir toutes les

mesures techniques, architecturales et paysagères permettant leur bonne intégration dans contexte urbain existant (couleurs, implantations...).

ARTICLE UB12 -STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m² y compris les accès.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles.

Le stationnement dissocié est uniquement autorisé sur les secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

A. Pour les maisons d'habitation

Il est exigé au moins deux places de stationnement par logement créé.

En cas de changement de destination d'une place de stationnement, une place sera exigée.

B. Pour les immeubles collectifs

Il est exigé au moins 1,5 place de stationnement par logement (exemple : 12 logements -> 18 places de stationnement).

C. Pour les locaux à usage de bureaux et de commerce

Locaux à usage de bureaux : une place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher.

Locaux à usage commercial :

- jusqu'à 50 m² de surface commerciale - 2 places
- de 50 à 200 m² de surface commerciale - 1 place par tranche de 20 m² ou fraction de 20 m²
- de 200 à 500 m² de surface commerciale - 1 place par tranche de 15 m² ou fraction de 15 m²
- au-delà de 500 m² de surface commerciale - 1 place par tranche de 10 m² ou fraction de 10 m²

D. Pour les hôtels et restaurants

Les hôtels sont tenus de réaliser un nombre de places de stationnement correspondant à 50% du nombre total de chambres et les restaurants 3 places de stationnement par 30 m² de salle de restaurant.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être végétalisés.

Pour les lotissements et groupes d'habitation, une surface de l'ordre de 10 % de la superficie totale pourra être imposée pour la réalisation d'espaces collectifs (placette, espaces verts,...).

ARTICLE UB 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Aucune disposition particulière n'est prescrite

CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone d'habitation « sous couvert végétal » constituant le secteur périphérique à faible densité de construction.

Le sous secteur UCa correspond au secteur « du Parc de la Grange »

ARTICLE UC 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

1. Les installations ou activités classées soumises à déclaration ou à autorisation.
2. Les établissements qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation,
3. Les dépôts de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules et de tous biens de consommation inutilisables,
4. L'ouverture de carrière ou de gravière,
5. Les terrains aménagés permanents pour l'accueil des campeurs et des caravanes, ainsi que le camping déclaré,
6. Le stationnement des caravanes à usage professionnel ou qui constituent l'habitat permanent ou temporaire de leurs utilisateurs,
7. Les constructions légères (chalets d'aspect bois, installations mobiles et mobilhomes),
8. Les constructions et installations agricoles et industrielles
9. Les cabanons ou abris de jardins s'ils ne sont pas des annexes d'habitations et si leur surface est supérieure à 12 m² d'emprise au sol.

ARTICLE UC 2 - TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DES SOLS SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES

Les annexes, dépendances, abris de jardins...ne sont autorisés que s'il existe une construction principale (maison d'habitation, artisans...) sur le terrain.

Les installations ou activités soumises à déclaration et les extensions d'activités sont autorisées à condition que leur implantation en milieu urbain soit compatible avec l'habitat environnant :

- elles doivent ne pas présenter de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion, ...),
- elles doivent ne pas être susceptibles de provoquer des nuisances inacceptables (odeurs, pollution, bruit, effet de masque, ...),
- les nécessités de leur fonctionnement doivent être compatibles

avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs,

- leur aspect extérieur et leur volume doivent être compatibles avec les milieux environnants.

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins (entériné par un acte authentique ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil).

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Les propriétaires-riverains devront impérativement constituer un seuil au droit de leur propriété afin d'éviter tout écoulement des eaux de ruissellement de la voie publique.

2. Voirie

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Les voies d'accès desservant plus de deux maisons devront avoir une largeur de chaussée au moins égale à 4 mètres.

Les voies en impasse à créer ne doivent pas desservir plus de 30 logements et leur longueur pourra être limitée pour des raisons de sécurité. Elles devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour. Les voies en impasse à créer, de plus de 30 mètres, devront avoir une largeur de chaussée d'au moins 6,00 m.

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.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable.

2. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement, soit par un système d'écoulement gravitaire, soit à l'aide d'un système de relèvement par pompe de refoulement.

A défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public, l'épuration des eaux ménagères et matières usées sera individuelle et conforme à la législation en vigueur

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

b) Eaux pluviales

Les acquéreurs auront à leur charge le traitement des eaux de ruissellement de leur propre parcelle. Ce traitement devra obligatoirement s'effectuer par infiltration sur leur terrain avec un déversoir désigné et conçu à cet effet (exemple : puit perdu...). Toutefois en cas d'impossibilité technique avérée et dûment justifiée dans le projet (nature du sol, absence de terrain disponible) et sous condition d'une autorisation expresse de la commune, le raccordement de l'aménagement ou de la construction pourra être exceptionnellement autorisé sur le réseau d'eau pluviale.

ARTICLE UC 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les façades des constructions doivent être implantées en retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies. Le décrochement de façade est autorisé.

Toutefois, des implantations autres que celles précisées au paragraphe 1. ci-avant sont possibles :

Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état qui est en retrait, et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci.

Lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble et de lotissements permettant notamment la réalisation de constructions groupées.

Lorsqu'il s'agit d'une route non ouverte à la circulation automobile

ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Sur une profondeur maximale de 15 m à partir de l'alignement, les constructions doivent être édifiées soit :
 - Soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre sauf en ce qui concerne les angles de rue,
 - Soit en retrait par rapport aux limites séparatives d'un seul côté ou des 2 côtés, sauf en ce qui concerne les angles de rue. Ce retrait doit être au moins égal à 3m.
2. Au delà de cette profondeur de 15 m :
 - a) Les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout des toitures, sans que ce retrait puisse être inférieur à 3m.
 - b) Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives :
 - Si la hauteur totale mesurée au droit de ces limites est inférieure ou égale à 5m.
 - Si le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, dans ce cas, la construction aura une hauteur maximale identique au bâtiment existant,
 - S'il existe une convention de cour commune passée par acte authentique.
 - Si plusieurs propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.

Pour les terrains situés en angle de rue (ou angle d'espaces publics), ces deux règles s'appliquent depuis chacune des deux rues.

Les équipements d'infrastructure et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

Les abris de jardins inférieurs à 12 m² d'emprise au sol pourront s'implanter en limite séparative ou à 1 m minimum des limites séparatives de propriété (sous réserves des dispositions du code civil)

ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale autorisée est fixée à 25%

A l'exception de l'emprise au sol du sous secteur UCa fixée à 20%

ARTICLE UC 10 -HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée à l'intérieur de l'unité foncière à partir de la hauteur du terrain naturel hors remblais et déblais.

La hauteur maximale des constructions mesurée du niveau du sol naturel à l'égout des toitures est de 3,50 mètres.

Des constructions R+1 pourront être admises sur 50 % de l'emprise au sol de la construction. Cependant, la hauteur à l'égout ne devra pas excéder 6 mètres.

Pour les bâtiments annexes détachés de la construction principale, la hauteur maximale absolue est de 3,50 m et la hauteur de la construction ne doit pas excéder 3,00 m au droit des limites.

Au-dessus des hauteurs maximales autorisées pour les murs façades, ne peuvent être construits que des toitures, des souches de cheminées et des équipements techniques.

Dans le cas de terrains situés en contrebas de la voie, la hauteur des façades sera mesurée à partir de la cote de nivellement de la voie au droit de la façade.

Les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente dans l'unique cas où leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UC 11 -ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES

Généralités :

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

Les constructions doivent être d'une conception sobre (simplicité des volumes), intégrées dans le site et adaptées au terrain avec soin.

Les constructions ne pourront présenter au maximum que deux types de toitures (toitures terrasses, à deux versants....), en recherchant une composition architecturale harmonieuse.

Les annexes des habitations telles que garages, ateliers, buanderies, ... doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal et son environnement.

Les sous-sols pourront être autorisés s'ils sont entièrement enterrés

Clôtures

Minérales ou végétales, les clôtures seront composées en harmonie avec le paysage environnant.

Rappel : L'édification des clôtures est subordonnée à une autorisation de construire.

En façade sur rue et en limites séparatives jusqu'au droit de la construction :

- la hauteur des clôtures minérales ne devra pas être supérieure à 1,00 m avec des piliers de 1,50 m maximum. La clôture peut être complétée par un dispositif à claire-voie jusqu'à 1,50 m de hauteur,
- la hauteur des clôtures végétales est limitée à 1,50 m. Cette hauteur pouvant être réduite pour des raisons de sécurité routière (visibilité...),
- brande interdite en bordure de voie.

En limites séparatives, au-delà du droit de la construction : la hauteur des clôtures minérales est limitée à 2,00 m, la hauteur des clôtures végétales est limitée à 2,00 m, la brande peut être utilisée.

Dans tous les cas :

- les clôtures grillagées devront être doublées par une clôture végétale,
- les matériaux bruts devront être enduits sur les deux faces,
- l'emploi des plaques bétons préfabriquées est autorisé uniquement pour les soubassements sur une hauteur maximale de 0,30m.

Eoliennes

De manière générale, l'installation d'éoliennes ne pourra être admise que dans le cadre d'un projet soigné. Ce dernier devra prévoir toutes les mesures techniques, architecturales et paysagères permettant leur bonne intégration dans contexte urbain existant (couleurs, implantations...).

ARTICLE UC 12 -STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m² y compris les accès.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles.

Le stationnement dissocié est uniquement autorisé sur les secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

A. Pour les maisons d'habitation

Il est exigé au moins deux places de stationnement par logement créé.

En cas de changement de destination d'une place de stationnement, une place sera exigée.

B. Pour les immeubles collectifs

Il est exigé au moins 1,5 place de stationnement par logement (exemple : 12 logements -> 18 places de stationnement).

C. Pour les locaux à usage de bureaux et de commerce

Locaux à usage de bureaux : une place de stationnement par tranche de

25 m² de surface de plancher.

Locaux à usage commercial :

- jusqu'à 50 m² de surface commerciale - 2 places
- de 50 à 200 m² de surface commerciale - 1 place par tranche de 20 m² ou fraction de 20 m²
- de 200 à 500 m² de surface commerciale - 1 place par tranche de 15 m² ou fraction de 15 m²
- au-delà de 500 m² de surface commerciale - 1 place par tranche de 10 m² ou fraction de 10 m²

D. Pour les hôtels et restaurants

Les hôtels sont tenus de réaliser un nombre de places de stationnement correspondant à 50% du nombre total de chambres et les restaurants 3 places de stationnement par 30 m² de salle de restaurant.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

Au moins 25 % des arbres existants sur la surface du terrain, seront conservés, sauf lorsque leur coupe est rendue nécessaire pour des raisons sanitaires et/ou de sécurité. Dans ce cas, l'arbre sera remplacé, au même endroit ou à proximité, par un autre de la même espèce ou de la même qualité paysagère.

Pour les surfaces libres sans arbres existants, une surface égale à 25% minimum de la surface du terrain doit être plantée d'arbre.

ARTICLE UC 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Aucune règle particulière n'est prescrite

CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE

Caractère de la zone

Cette zone est réservée pour l'implantation des constructions à caractère industriel, artisanal, commercial et de bureaux.

La zone UE comporte un sous-secteur UEa où le commerce alimentaire n'est pas autorisé.

ARTICLE UE 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

1. Les carrières
2. les affouillements et les exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation des opérations autorisées dans la zone
3. Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes et les aires naturelles de camping,
4. Le stationnement des caravanes, des mobilhomes
5. L'implantation des bâtiments agricoles et les élevages,
6. En zone UEa : les commerces alimentaires.

ARTICLE UE 2 - TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DES SOLS SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES

Les constructions à caractère d'habitation ne seront autorisées que pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux de la zone. Ces constructions doivent être incorporées dans le volume des établissements visés et ne peuvent être cédées séparément.

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins (entériné par un acte authentique ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil).

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et respecter l'écoulement des eaux de la voie publique.

2. Voirie

Les voiries auront une largeur minimale de chaussée de 6 mètres.

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé,

leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour le trafic des poids lourds et pour leur classement dans la voirie communale.

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale de manière à ce que les véhicules de fort tonnage puissent faire demi-tour.

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.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable.

2. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les eaux résiduaires industrielles ne peuvent être rejetées au réseau public d'assainissement sans autorisation. Cette autorisation peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié et conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

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

b) Eaux pluviales

Les acquéreurs auront à leur charge le traitement des eaux de ruissellement de leur propre parcelle. Ce traitement devra obligatoirement s'effectuer par infiltration sur leur terrain avec un déversoir désigné et conçu à cet effet (exemple : puit perdu...). Toutefois en cas d'impossibilité technique avérée et dûment justifiée dans le projet (nature du sol, absence de terrain disponible) et sous condition d'une autorisation expresse de la commune, le raccordement de l'aménagement ou de la construction pourra être exceptionnellement autorisé sur le réseau d'eau pluviale.

3. Electricité - Téléphone - Télédistribution

Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées. Toute extension devra être réalisée en souterrain.

ARTICLE UE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

Hors agglomération, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de :

- 25 m de l'axe des RD et 15 m de l'axe des autres voies publiques ou privées
- 15 m des berges des cours d'eau.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent également être autorisées lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci et qu'elle n'aggrave pas ce retrait.

Les équipements d'infrastructure et leurs superstructures associées et les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité,...).

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à 5 m au moins des limites séparatives, ou en limite séparative, à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu...).

Les équipements techniques d'infrastructure et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics seront exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

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

Les constructions non contiguës doivent être éloignées les unes des autres d'une distance au moins égale à 4m.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE UE 10 -HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée à l'intérieur de l'unité foncière à partir de la hauteur

du terrain naturel hors remblais et déblais.

La hauteur absolue des bâtiments est limitée à 10 m

ARTICLE UE 11 -ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Généralités :

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

Les constructions doivent être d'une conception sobre (simplicité des volumes), intégrées dans le site et adaptées au terrain avec soin.

Les constructions ne pourront présenter au maximum que deux types de toitures (toitures terrasses, à deux versants....), en recherchant une composition architecturale harmonieuse.

1. Tenue des parcelles

Les bâtiments, quelle que soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propriété et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

2. Clôtures

Tout dépôt lié aux activités industrielles ou commerciales devra être entouré d'une clôture végétale doublée d'un mur ou d'un grillage. Les clôtures ne doivent pas dépasser 2,00m de hauteur.

3. Constructions

L'aspect des constructions sera compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage existant. Les principes devront être respectés.

- harmonie des volumes,
- harmonie des couleurs, non violente.
- Les briques creuses et les agglomérés doivent être obligatoirement enduits.

4. Eoliennes

De manière générale, l'installation d'éoliennes ne pourra être admise que dans le cadre d'un projet soigné. Ce dernier devra prévoir toutes les mesures techniques, architecturales et paysagères permettant leur bonne intégration dans contexte urbain existant (couleurs, implantations...).

ARTICLE UE 12 -STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies

publiques. Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.

Pour le fonctionnement de l'établissement, il doit être aménagé les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport et de service, pour celui des visiteurs et les surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules.

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Un nombre d'emplacements suffisant doit être prévu hors voirie pour satisfaire aux besoins du projet (places nécessaires à l'établissement commercial, artisanal ou autre et pour le stationnement du personnel, des visiteurs, des livreurs...).

Pour le fonctionnement de l'établissement, il doit être aménagé les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules du personnel, de livraison, de transport et de service, pour celui des visiteurs et les surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules.

Ainsi, il sera exigé :

Destination principale de l'activité	Nombre de places exigées
Ateliers de production	1 pour 50 m2 de surface de plancher
Entrepôts, hangars	1 pour 100 m2 de surface de plancher
Commerces > 400m ² de surface de vente	1 pour 25 m2 de surface de vente
Services, bureaux	1 pour 20 m2 de surface de plancher

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent, lorsque la nature le permet, être aménagés en espaces verts comportant des arbres de haute tige.

Les dépôts et stockage seront entourés d'un écran de verdure.

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Aucune règle particulière n'est prescrite.

CHAPITRE V - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UP

Caractère de la zone

Cette zone est destinée à recevoir les constructions et les équipements nécessaires à l'exploitation et à l'animation du port et ceux de nature à contribuer à l'animation et au développement du port, (école de voile, club nautique, bureau de tourisme...).

ARTICLE UP 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Dans la zone UP, toute construction est interdite à l'exception des constructions et équipements à usage collectif précisés à l'article UP2 nécessaires à l'exploitation et à l'animation du port.

ARTICLE UP2-TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DES SOLS SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES

Sont autorisés les ouvrages et équipements d'intérêt public nécessaires aux activités portuaires.

ARTICLE UP 3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès doivent respecter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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.

ARTICLE UP 4 -DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les installations et constructions doivent être obligatoirement raccordées aux réseaux publics.

Les réseaux secondaires et tertiaires doivent être calibrés pour permettre la lutte contre l'incendie.

Les réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution devront être établis en souterrain ainsi que les branchements.

ARTICLE UP 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE UP 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les constructions seront implantées à l'intérieur d'une enveloppe définie par un recul de 5 mètres à partir des limites extérieures du terre plein.

ARTICLE UP 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En limite de zone, les constructions devront respecter un recul minimum de 4 mètres dans le cas de façades principales avec vues et de $H : 2 > L$ dans le cas de façades pignons avec vues secondaires.

ARTICLE UP 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre bâtiments non contigus.

ARTICLE UP 9 - EMPRISE AU SOL

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE UP 10 -HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UP 11 -ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages existants ainsi qu'à la conservation des perspectives.

ARTICLE UP 12 -STATIONNEMENT DES VEHICULES

Il n'est pas fixé de normes de stationnement mais chaque pétitionnaire devra réaliser le nombre de places nécessaires pour couvrir ses besoins.

ARTICLE UP 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE UP 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Aucune règle particulière n'est prescrite.

CHAPITRE VI - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UL

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone dans laquelle sont admis différents types d'hébergement collectif terrains de camping, colonies de vacances.

Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation

ARTICLE UL 1 -TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Toute construction et installation excepté si elle est liée aux loisirs, tourisme, hébergement, activités sportives et culturelles.

Les dépôts de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules et de tous biens de consommation inutilisables.

ARTICLE UL 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS ADMIS A DES CONDITIONS SPECIALES

Les opérations projetées doivent pouvoir s'intégrer dans un schéma d'aménagement cohérent de l'ensemble de la zone.

Les constructions destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements existants de la zone.

ARTICLE UL 3 -ACCES ET VOIRIE

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique notamment s'il y a déjà un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

La création de nouveaux accès sur les routes départementales (RD) est interdite.

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.

ARTICLE UL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

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

b) Eaux pluviales

Les acquéreurs auront à leur charge le traitement des eaux de ruissellement de leur propre parcelle. Ce traitement devra obligatoirement s'effectuer par infiltration sur leur terrain avec un déversoir désigné et conçu à cet effet (exemple : puit perdu...). Toutefois en cas d'impossibilité technique avérée et dûment justifiée dans le projet (nature du sol, absence de terrain disponible) et sous condition d'une autorisation expresse de la commune, le raccordement de l'aménagement ou de la construction pourra être exceptionnellement autorisé sur le réseau d'eau pluviale.

ARTICLE UL 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE UL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

Hors agglomération, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de :

- 25 m de l'axe des RD et 15 m de l'axe des autres voies publiques ou privées
- 15 m des berges des cours d'eau

Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent également être autorisées lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci.

Les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées et les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

ARTICLE UL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions doivent en être éloignées de 3 m minimum.

ARTICLE UL 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale autorisée est fixée à 50% par emplacement pour les campings et les villages vacances.

ARTICLE UL 10 -HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée à l'intérieur de l'unité foncière à partir de la hauteur du terrain naturel hors remblais et déblais.

La hauteur des bâtiments à usage de loisirs autorisée dans la zone (restaurant, logement de fonction....) mesurée du niveau du sol naturel à l'égout des toitures est de 6 mètres R+1

ARTICLE UL 11 -ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES

Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages existants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les principes suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, Harmonie des couleurs, intégration dans le site et adaptation au terrain,

Les sous-sols pourront être autorisés s'ils sont entièrement enterrés.

ARTICLE UL12 -STATIONNEMENT

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

ARTICLE UL 13 -ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tout abattage est interdit sauf s'il est rendu nécessaire à l'implantation

des constructions après autorisation liée au permis de construire.

ARTICLE UL 14 -COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Aucune règle particulière n'est prescrite.

TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Les zones à urbaniser sont divisées en grands types de zones :

AU (comprenant les secteurs 1AU, 1 AUe, 2AU) dont les indices de référence figurent au plan.

A ces zones et secteurs s'appliquent les corps de règles des chapitres qui suivent.

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUa

Caractère de la zone

La zone 1AUa est destinée à un habitat résidentiel majoritaire, accompagnée de services et d'activités urbaines. Les installations commerciales et artisanales compatibles avec l'habitat sont autorisées. Les équipements publics existent en périphérie des zones et disposent de capacités suffisantes pour permettre l'aménagement de ces zones.

La zone 1AUa comprend un sous-secteur : 1AUaa. Le sous-secteur couvre le périmètre de la ZAC de l'Ile Perdue. Située au Nord de l'agglomération, elle a pour vocation la création et l'aménagement d'un quartier d'habitat durable avec comme priorité une consommation raisonnée de l'espace

ARTICLE 1 AUa 1 -TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

1. Les installations ou activités classées soumises à déclaration ou à autorisation.
2. Les établissements qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation,
3. Les dépôts de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules et de tous biens de consommation inutilisables,
4. L'ouverture de carrière ou de gravière,
5. Les terrains aménagés permanents pour l'accueil des campeurs et des caravanes, ainsi que le camping déclaré
6. Le stationnement des caravanes à usage professionnel ou qui constituent l'habitat permanent ou temporaire de leurs utilisateurs,
7. Les constructions légères (chalets d'aspect bois, installations mobiles et mobilhomes),
8. Les constructions et installations agricoles et industrielles
9. Les cabanons ou abris de jardins s'ils ne sont pas des annexes d'habitations et si leur surface est supérieure à 12 m² d'emprise au sol.

ARTICLE 1 AUa 2 -TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES

Les annexes, dépendances, abris de jardins...ne sont autorisés que s'il existe une construction principale (maison d'habitation, artisans...) sur le terrain

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et les extensions d'activités sont autorisées à condition que

leur implantation en milieu urbain soit compatible avec l'habitat environnant :

- elles doivent ne pas présenter de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion, ...),
- elles doivent ne pas être susceptibles de provoquer des nuisances inacceptables (odeurs, pollution, bruit, effet de masque, ...),
- les nécessités de leur fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs,
- leur aspect extérieur et leur volume doivent être compatibles avec les milieux environnants.

Les constructions et installations ne sont autorisées que, soit dans le cadre 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 à condition qu'elles ne compromettent pas l'aménagement global de la zone,

Les constructions, ouvrages et travaux compris dans le périmètre d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) identifiée au plan de zonage, sont autorisées à condition de respecter les dispositions des OAP inscrites au PLU (affectations, organisation des espaces publics, paysage, programme et dispositions écrites complémentaires) et/ou des objectifs à atteindre en matière de mixité sociale, conformément à l'article L 123-1-5 II alinéa 4 du Code de l'urbanisme. Les secteurs soumis à l'article L 123-1-5 II alinéa 4 du Code de l'Urbanisme sont identifiés au plan de zonage du PLU. La part de logement social à atteindre est définie dans le dossier des OAP.

ARTICLE 1 AUA 3 -ACCES ET VOIRIE

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

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins (entériné par un acte authentique ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil).

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Les propriétaires-riverains devront impérativement constituer un seuil au droit de leur propriété afin d'éviter tout écoulement des eaux de ruissellement de la voie publique.

2. Voirie

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les

écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Les voies en impasse à créer ne doivent pas desservir plus de 30 logements et leur longueur pourra être limitée pour des raisons de sécurité. Elles devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

Le réseau de voirie de l'opération projetée devra être cohérent avec les tracés indicatifs figurant aux orientations d'aménagement du présent PLU) et notamment assurer la continuité des itinéraires pour tous les modes de déplacements (voiture, piétons, deux-roues ...).

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.

ARTICLE 1 AUA 4 -DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable.

2. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur. Le rejet au réseau public des eaux résiduelles industrielles peut être subordonné à un prétraitement approprié. L'évacuation des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

b) Eaux pluviales

Les acquéreurs auront à leur charge le traitement des eaux de ruissellement de leur propre parcelle. Ce traitement devra obligatoirement s'effectuer par infiltration sur leur terrain avec un déversoir désigné et conçu à cet effet (exemple : puit perdu...). Toutefois en cas d'impossibilité technique avérée et dûment justifiée dans le projet (nature du sol, absence de terrain disponible) et sous condition d'une autorisation expresse de la commune, le raccordement de l'aménagement ou de la construction pourra être exceptionnellement autorisé sur le réseau d'eau pluviale.

Dans la zone 1AUaa, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa

charge un puisard permettant le stockage et l'infiltration des eaux pluviales tombant sur sa parcelle lors d'un épisode pluvieux d'occurrence centennale. Il devra également prévoir une surverse vers le domaine public en cas de pluviométrie exceptionnelle supérieure à cet épisode. Les modalités de conception/réalisation sont précisées dans l'annexe au Cahier de Prescriptions Architecturales Urbanistiques et Paysagères de la ZAC.

3. Electricité - Téléphone - Télédistribution

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution devront être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

Toute extension devra être établie en souterrain.

Dans le cas de lotissements et d'opérations groupées, les réseaux seront obligatoirement souterrains.

ARTICLE 1 AUA 5 -SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE 1 AU 6A -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

1. Les constructions seront édifiées soit à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, soit en retrait en tenant compte du bâti existant.

Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées ; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.

Dans la zone 1AUaa, les constructions s'implanteront soit à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, soit en retrait.

2. Toutefois, des implantations autres que celles précisées au paragraphe 1. ci-avant sont possibles :

- a) Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état qui est en retrait, et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci.
- b) Lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble et de lotissements permettant notamment la réalisation de constructions groupées.
- c) Lorsqu'il s'agit d'une route non ouverte à la circulation automobile

3. Les équipements d'infrastructure et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la

route (visibilité...).

Hors agglomération, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de :

- 25 m de l'axe des RD et 15 m de l'axe des autres voies publiques ou privées
- 15 m des berges des cours d'eau

Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent également être autorisées lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci.

Les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées et les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

ARTICLE 1 AUA 7 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Sur une profondeur maximale de 15 m à partir de l'alignement, les constructions doivent être édifiées soit :
 - Soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre sauf en ce qui concerne les angles de rue,
 - Soit en retrait par rapport aux limites séparatives d'un seul côté ou des 2 côtés, sauf en ce qui concerne les angles de rue. Ce retrait doit être au moins égal à 3m.
2. Au delà de cette profondeur de 15 m :
 - a) Les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout des toitures, sans que ce retrait puisse être inférieur à 3m.
 - b) Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives :
 - Si la hauteur totale mesurée au droit de ces limites est inférieure ou égale à 5m.
 - Si le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, dans ce cas, la construction aura une hauteur maximale identique au bâtiment existant,
 - S'il existe une convention de cour commune passée par acte authentique.
 - Si plusieurs propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.

Pour les terrains situés en angle de rue (ou angle d'espaces publics), ces deux règles s'appliquent depuis chacune des deux rues.

Les équipements d'infrastructure et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne

portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

Les abris de jardins inférieurs à 12 m² d'emprise au sol pourront s'implanter en limite séparative ou à 1 m minimum des limites séparatives de propriété (sous réserves des dispositions du code civil).

Dans la zone 1AUaa les constructions doivent être édifiées :

- Soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre sauf en ce qui concerne les angles de rue,
- Soit en retrait par rapport aux limites séparatives d'un seul côté ou des 2 côtés, sauf en ce qui concerne les angles de rue. Ce retrait doit être au moins égal à 1.90 m.

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

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE 1 AUA 9 -EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est autorisée sur 60% maximum de la parcelle sauf pour l'artisanat et les commerces en rez-de-chaussée qui pourront occuper la totalité du terrain.

ARTICLE 1AUA 10 -HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée à l'intérieur de l'unité foncière à partir de la hauteur du terrain naturel hors remblais et déblais.

La hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout des toitures est de 6 m (rez-de-chaussée + 1 étage).

Pour les bâtiments annexes détachés de la construction principale, la hauteur maximale absolue est de 3,50 m et la hauteur de la construction ne doit pas excéder 3,00 m au droit des limites.

Au-dessus des hauteurs maximales autorisées pour les murs façades, ne peuvent être construits que des toitures, des souches de cheminées et des équipements techniques.

Les équipements d'infrastructure et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

La hauteur de chaque façade est mesurée du niveau du sol naturel à l'égout des toitures.

Toutefois, la hauteur des façades élevées en retrait à moins de 15 m d'une voie et en contre-haut de celle-ci sera mesurée à partir de la cote de nivellement de la voie au droit de la façade.

La hauteur des façades élevées en retrait d'une voie en contrebas de celle-ci sera mesurée à partir de la cote de nivellement de la voie au droit de la façade.

Dans la zone 1AUaa, la hauteur maximale des constructions mesurée à

l'égout des toitures est de 6 m (rez-de-chaussée + 1 étage). Une hauteur supérieure (portée à 9m) sera autorisée pour la construction d'une résidence sénior.

ARTICLE 1AUa 11 -ASPECT EXTERIEUR

Généralités :

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

Les constructions doivent être d'une conception sobre (simplicité des volumes), intégrées dans le site et adaptées au terrain avec soin.

Les constructions ne pourront présenter au maximum que deux types de toitures (toitures terrasses, à deux versants....), en recherchant une composition architecturale harmonieuse.

Les annexes des habitations telles que garages, ateliers, buanderies, ... doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal et son environnement.

Les sous-sols pourront être autorisés s'ils sont entièrement enterrés

Clôtures

Minérales ou végétales, les clôtures seront composées en harmonie avec le paysage environnant.

Rappel : L'édification des clôtures est subordonnée à une autorisation de construire.

En façade sur rue et en limites séparatives jusqu'au droit de la construction :

- la hauteur des clôtures minérales ne devra pas être supérieure à 1,00 m avec des piliers de 1,50 m maximum. La clôture peut être complétée par un dispositif à claire-voie jusqu'à 1,50 m de hauteur,
- la hauteur des clôtures végétales est limitée à 1,50 m. Cette hauteur pouvant être réduite pour des raisons de sécurité routière (visibilité...),
- brande interdite en bordure de voie.

En limites séparatives, au-delà du droit de la construction : la hauteur des clôtures minérales est limitée à 2,00 m, la hauteur des clôtures végétales est limitée à 2,00 m, la brande peut être utilisée.

Dans tous les cas :

- les clôtures grillagées devront être doublées par une clôture végétale,
- les matériaux bruts devront être enduits sur les deux faces,
- l'emploi des plaques bétons préfabriquées est autorisé uniquement pour les soubassements sur une hauteur maximale

de 0,30m.

Des hauteurs différentes peuvent être admises si la clôture est édifiée dans le prolongement d'une clôture existante d'une hauteur supérieure et si cela participe à l'harmonie générale du site.

Dans la zone 1AUaa, une réglementation spécifique des clôtures est définie dans le règlement du Cahier des Prescriptions architecturales, environnementales et paysagères de la ZAC de l'Ile Perdue.

Eoliennes

De manière générale, l'installation d'éoliennes ne pourra être admise que dans le cadre d'un projet soigné. Ce dernier devra prévoir toutes les mesures techniques, architecturales et paysagères permettant leur bonne intégration dans contexte urbain existant (couleurs, implantations...).

ARTICLE 1AUa 12 -STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m² y compris les accès.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles.

Le stationnement dissocié est uniquement autorisé sur les secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

a. Pour les maisons d'habitation

Il est exigé au moins deux places de stationnement par logement créé.

Tout nouveau logement créé suite à une division de propriété déjà bâtie devra comporter deux places de stationnement. En cas de changement de destination d'une place de stationnement, une place sera exigée.

b - Pour les immeubles collectifs

Il est exigé au moins 1,5 place de stationnement par logement (exemple : 12 logements -> 18 places de stationnement).

c - Pour les locaux à usage de bureaux et de commerce

Locaux à usage de bureaux : une place de stationnement par tranche de 25 m² de plancher hors œuvre.

Locaux à usage commercial :

- jusqu'à 50 m² de surface commerciale - 2 places
- de 50 à 200 m² de surface commerciale - 1 place par tranche de 20 m² ou fraction de 20 m²
- de 200 à 500 m² de surface commerciale - 1 place par tranche de 15 m² ou fraction de 15 m²
- au-delà de 500 m² de surface commerciale - 1 place par tranche de 10 m² ou fraction de 10 m²

d - Pour les hôtels et restaurants

Les hôtels sont tenus de réaliser un nombre de places de stationnement correspondant à 50% du nombre total de chambres et les restaurants 3 places de stationnement par 30 m² de salle de restaurant.

ARTICLE 1AUA 13 -ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être végétalisés.

Pour les lotissements et groupes d'habitations de plus de 4 logements, une surface de l'ordre de 10 % de la superficie totale du terrain est imposée pour la réalisation d'espaces collectifs et l'aménagement des espaces libres.

ARTICLE 1 AUA 14 -COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Aucune disposition particulière n'est prescrite.

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU

La zone 2AU est une zone naturelle insuffisamment équipée, destinée dans l'avenir à l'urbanisation. A ce titre, il convient de préserver le caractère naturel ou agricole de la zone avant l'urbanisation.

La zone 2AU comporte trois sous secteurs :

2AUa : destinés aux futures opérations d'habitat majoritaire,

2AUe : correspond aux futurs sites d'implantation des activités économiques, commerciales, artisanales

ARTICLE 2AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, excepté celles mentionnées à l'article 2

ARTICLE 2AU2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUIS A DES CONDITIONS SPECIALES

- les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries et des réseaux, à condition de n'être pas de nature à compromettre l'urbanisation ultérieure de la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées.
- l'extension (30% de l'emprise au sol) des constructions existantes à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine, et qu'elle ne dépasse pas 30% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à celle des bâtiments existants à la date de la présente approbation du PLU,
 - les dépendances mitoyennes ou détachées de la construction principale (abris de jardin, garages) peuvent être autorisées aux deux conditions suivantes :
 - les dépendances sont édifiées sur le même îlot de propriété que la construction principale et se situent à une distance maximum de 30 m par rapport au bâtiment principal,
 - sous condition d'une bonne intégration paysagère à l'environnement bâti existant,
 - La surface cumulée des extensions des constructions principales ou des dépendances ne pourra excéder 50% de l'emprise au sol de la construction principale existante.

ARTICLE 2AU3-2AU5

Aucune règle particulière n'est prescrite

ARTICLE 2 AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

Hors agglomération, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de :

- 25 m de l'axe des RD et 15 m de l'axe des autres voies publiques ou privées
- 15 m des berges des cours d'eau

Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent également être autorisées lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur on en bon état sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci et qu'elle n'aggrave pas le retrait.

Les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées et les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

ARTICLE 2AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives d'au moins 5 mètres.

ARTICLE 2AU8 A 2AU14

Aucune règle particulière n'est prescrite.

TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

Caractère de la zone

Les zones A dites agricoles sont des secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ; les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Elle comprend un sous-secteur Ab, secteur où la construction de nouveaux bâtiments agricoles est interdite.

ARTICLE A1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

En secteur A :

1. les constructions de toute nature non liées ou non nécessaires à l'activité agricole,
2. les établissements industriels et les dépôts, soumis ou non à autorisation ou à déclaration qui ne sont pas liés à l'exploitation agricole, sauf ceux visés à l'article A 2,
3. les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes à l'exception du camping à la ferme,

Dans le sous-secteur Ab :

1. Toute occupation ou utilisation du sol,

ARTICLE A 2 -TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES

En secteur A:

- les constructions à caractère d'habitation ou leurs annexes, à condition qu'elles soient réservées exclusivement aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, le fonctionnement ou la surveillance de l'exploitation et, dans le cas de construction neuve, qu'elles soient implantées à moins de 150 mètres du bâtiment principal d'exploitation ou à proximité directe de la zone agglomérée, d'un village ou d'un hameau existant.
- les activités qui sont dans le prolongement de l'activité agricole et qui ont pour support l'activité agricole, les établissements de stockage et de première transformation de produits agricoles, sous réserve qu'ils n'entravent pas le développement des exploitations agricoles avoisinantes,
- les activités annexes de loisirs, de vente ou d'hébergement à

condition d'être directement liées à une activité agricole et d'être installées sur le site de l'exploitation et qu'elles soient réalisées dans des bâtiments existants liés à une activité agricole principale existante (seules des extensions (dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU) de ces bâtiments seront autorisées).

- Les travaux et aménagements collectifs d'intérêts collectifs nécessaire à la gestion des milieux naturels et notamment l'entretien du réseau hydrographique

En secteur A et Ab:

- les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux opérations autorisées dans la zone,
- Les travaux et aménagements collectifs d'intérêts collectifs nécessaire à la gestion des milieux naturels et notamment l'entretien du réseau hydrographique

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La création de nouveaux accès sur les routes départementales est interdite.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique notamment s'il y a déjà un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

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.

ARTICLE A 4 -DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'extension de tous réseaux est à la charge des constructeurs.

1. Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement desservie en eau potable.

Le branchement au réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire et tout aménagement destiné au tourisme et à l'accueil du public.

2. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement, soit par un système d'écoulement gravitaire, soit à l'aide d'un système de relèvement par pompe de refoulement.

A défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public, l'épuration des eaux ménagères et matières usées sera individuelle et conforme à la législation en vigueur.

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

b) Eaux pluviales

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

ARTICLE A 5 -SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Aucune règle particulière n'est prescrite.

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

Les constructions devront respecter un recul minimal de :

- 25 m de l'axe des autres RD et 15 m de l'axe des autres voies publiques
- 10 m de l'axe des voies privées
- 15 m des berges des cours d'eau

Toutefois, des implantations à moins de 15 m de l'axe de ces voies pourront être autorisées si la construction projetée jouxte une construction existante, de valeur ou en bon état, qui aurait un retrait inférieur et sous réserve de présenter une unité architecturale avec celle-ci.

Les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées et les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

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

Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions doivent en être éloignées de 3 mètres minimum.

ARTICLE A8 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments non jointifs construits sur une même propriété doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 4 m.

ARTICLE A 9 -EMPRISE AU SOL

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE A10 -HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation mesurée du niveau du sol naturel à l'égout des toitures est de 3,50 mètres.

Des constructions à usage d'habitation R+1 pourront être admises sur 50 % de l'emprise au sol construite en rez-de-chaussée. Cependant, la hauteur à l'égout ne devra pas excéder 6 mètres.

La hauteur est mesurée à l'intérieur de l'unité foncière à partir de la hauteur du terrain naturel hors remblais et déblais.

Dans le cas de terrains situés en contrebas de la voie, la hauteur des façades sera mesurée à partir de la cote de nivellement de la voie au droit de la façade.

Les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente dans l'unique cas où leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE A11 -ASPECT EXTERIEUR

Généralités :

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

Les constructions doivent être d'une conception sobre (simplicité des volumes), intégrées dans le site et adaptées au terrain avec soin.

Les constructions ne pourront présenter au maximum que deux types de toitures (toitures terrasses, à deux versants...), en recherchant une composition architecturale harmonieuse.

1. Pour les constructions à usage d'habitation

Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à

l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages existants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'aspect des constructions s'accordera avec le style local.

Les principes suivants doivent être respectés :

- harmonie des couleurs,
- intégration dans le site et adaptation au terrain,
- toitures en tuile.

Les sous-sols pourront être autorisés si le terrain naturel le permet.

Les annexes des habitations doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal. Les toitures devront s'harmoniser avec le bâtiment existant.

2. Pour les bâtiments à caractère agricole

Les bâtiments d'exploitation agricole doivent s'intégrer à leur environnement par : la simplicité et les proportions de leurs volumes, la qualité des matériaux, l'harmonie des couleurs,

Il est recommandé de :

- limiter au maximum le volume (en hauteur et en plan),
- éviter les implantations sur terrain découvert et très visibles qui "brutalisent" le paysage,
- utiliser les masques de végétation existants - au besoin créer des écrans de végétation.

Toitures :

- tuile traditionnelle ou similaire
- bardeaux d'asphalte (teinte tuile brouillée en toiture fortement recommandée)
- matériaux mats en harmonie avec le paysage

Parois : si possible les supprimer sinon :

maçonnerie enduite ou bardage en planches de bois laissées brutes, matériaux mats et de teinte neutre.

Clôtures :

Les clôtures naturelles sont recommandées.

Les clôtures minérales devront s'harmoniser avec les constructions existantes et ne doivent pas dépasser 2,00 m de hauteur.

Eoliennes

De manière générale, l'installation d'éoliennes ne pourra être admise que dans le cadre d'un projet soigné. Ce dernier devra prévoir toutes les mesures techniques, architecturales et paysagères permettant leur bonne intégration dans contexte urbain existant (couleurs, implantations...).

ARTICLE A12 -STATIONNEMENT

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

ARTICLE A13 -ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les bâtiments d'exploitation, ainsi que les dépôts et stockage seront accompagnés d'éléments végétaux

ARTICLE A14 -POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Aucune règle particulière n'est prescrite.

TITRE V DISPOSITION APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

La zone N constitue un ensemble d'espaces naturels qu'il convient de protéger en raison du paysage et des éléments qui le composent. Il est possible d'y admettre sans dénaturer le paysage l'aménagement et l'extension de certaines constructions existantes, voire quelques constructions et installations nouvelles. La zone N est composée de 2 secteurs :

Nd pour les secteurs naturels et bâtis en diffus où les extensions sont autorisés ;

Nh pour les hameaux et activités isolées où de nouvelles constructions, des extensions et changements de destination sont autorisés, les écarts isolés où des extensions et changements de destination sont autorisés

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Nd

La zone Nd comprend :

- Nd pour les secteurs naturels destinés à être protégés en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages
- un secteur Nds qui délimite, au titre des dispositions de l'article L.146.6 du Code de l'Urbanisme, les espaces terrestres et maritimes, les sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques,
- le secteur Ndd strictement réservé au fonctionnement, à la réhabilitation et l'extension éventuelle des installations techniques de la déchetterie ainsi qu'à l'implantation d'une recyclerie.

ARTICLE Nd 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol, excepté celles mentionnées à l'article Nd 2.

Toute construction, installation, extension ou reconstruction à l'identique suite à un sinistre de constructions existantes dans la bande de 100 m par rapport à la limite haute du rivage à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

ARTICLE Nd 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES

Dans le sous secteur Nds, peuvent être implantés les aménagements légers suivants après enquête publique, 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.

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

2/ les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en

résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible,

3/ la réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques,

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

- les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher,
- dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques,

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

Les aménagements mentionnés aux 1, 2. et 4. du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Dans le sous secteur Nd :

- sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, bassins d'orage, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires....),
- dans la bande de 100 mètres par rapport à la limite haute du rivage, l'aménagement dans le volume existant des constructions à usage d'habitation ainsi que l'aménagement de bâtiments présentant un intérêt architectural, historique ou patrimonial, sous réserve d'une parfaite intégration et mise en valeur du bâtiment et des abords.
- l'extension des constructions existantes à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine, sans élévation du bâtiment principal (une élévation jusqu'à 10% de la hauteur à l'égout d'origine pourra être tolérée pour des raisons techniques), et que l'extension ne crée pas de logement nouveau et n'excède pas 30 % d'emprise au sol supplémentaire par rapport à celle des bâtiments existants à la date de la présente approbation du PLU (avec la possibilité d'atteindre une emprise au sol nouvelle de 50 m2 nonobstant le pourcentage exprimé ci-dessus),
- les dépendances détachées de la construction principale (abris de jardin, garages) peuvent être autorisées aux trois conditions suivantes :

- l'emprise au sol totale des annexes construites depuis la présente approbation du PLU reste inférieure ou égale à 50 m²,
 - les dépendances sont édifiées sur le même îlot de propriété que la construction principale et se situent à une distance maximum de 30 m par rapport au bâtiment principal,
 - sous condition d'une bonne intégration paysagère à l'environnement bâti existant,
 - Les annexes, dépendances, abris de jardins...ne sont autorisés que s'il existe une construction principale (maison d'habitation, artisans...) sur le terrain
- la reconstruction après sinistre de constructions dans un volume égal ou moindre au précédent à condition que le permis soit déposé dans les 5 ans suivant la date
 - du sinistre et que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement,
 - les affouillements et exhaussements du sol, soumis ou non à autorisation s'ils sont liés à une opération autorisée,
 - les abris pour animaux non liés à une activité agricole à raison d'un abri par unité foncière sous réserve que leur surface soit inférieure à 15 m² d'emprise au sol, que leur structure puisse être facilement démontable et qu'ils soient intégrés à l'environnement.
 - Les abris destinés à une occupation temporaire pourront être autorisés à proximité direct des marais sous réserve que leur surface soit inférieure à 12m² d'emprise ou de SHOB, que la structure soit facilement démontable et intégrée à l'environnement
 - Les travaux et aménagements collectifs d'intérêts collectifs nécessaire à la gestion des milieux naturels et notamment l'entretien du réseau hydrographique

En sous secteur Ndd :

- les affouillements et exhaussements du sol, soumis ou non à autorisation s'ils sont liés à une opération à la réhabilitation du site ou travaux d'extension et d'entretien de la déchetterie
- Les constructions nouvelles et les extensions des équipements et bâtiments existants de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public.

ARTICLE Nd 3 - ACCES ET VOIRIE

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La création de nouveaux accès sur les routes départementales est interdite.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique notamment s'il y a déjà un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

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.

ARTICLE ND 4 -DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'extension de tous réseaux est à la charge des constructeurs.

1. Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement desservie en eau potable.

Le branchement au réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire et tout aménagement destiné au tourisme et à l'accueil du public.

2. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement, soit par un système d'écoulement gravitaire, soit à l'aide d'un système de relèvement par pompe de refoulement.

A défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public, l'épuration des eaux ménagères et matières usées sera individuelle et conforme au à la législation en vigueur.

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

b) Eaux pluviales

Les acquéreurs auront à leur charge le traitement des eaux de ruissellement de leur propre parcelle. Ce traitement devra obligatoirement s'effectuer par infiltration sur leur terrain avec un déversoir désigné et conçu à cet effet (exemple : puit perdu...). Toutefois en cas d'impossibilité technique avérée et dûment justifiée dans le projet (nature du sol, absence de terrain disponible) et sous condition d'une autorisation expresse de la commune, le raccordement de l'aménagement ou de la construction pourra être exceptionnellement

autorisé sur le réseau d'eau pluviale.

ARTICLE Nd 5 -SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE Nd 6 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les constructions devront respecter un recul minimal de :

- 25 m de l'axe des RD et 15 m de l'axe des autres voies publiques
- 10 m de l'axe des voies privées
- 15 m des berges des cours d'eau

Toutefois, des implantations à moins de 15 m de l'axe de ces voies pourront être autorisées si la construction projetée jouxte une construction existante, de valeur ou en bon état, qui aurait un retrait inférieur et sous réserve de présenter une unité architecturale avec celle-ci,

Les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées et les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

ARTICLE Nd 7 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions non agricoles doivent en être éloignées de 3 mètres minimum.

Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics.

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

Les bâtiments non jointifs construits sur une même propriété doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 4 m.

ARTICLE Nd 9 -EMPRISE AU SOL

Aucune prescription particulière n'est exigée.

ARTICLE Nd 10 -HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions mesurée du niveau du sol naturel à l'égout des toitures est de 3,50 mètres.

Des constructions R+1 pourront être admises sur 50 % de l'emprise au sol

de la construction à surélever construite en rez-de-chaussée. Cependant, la hauteur à l'égout ne devra pas excéder 6 mètres.

La hauteur est mesurée à l'intérieur de l'unité foncière à partir de la hauteur du terrain naturel hors remblais et déblais.

Dans le cas de terrains situés en contrebas de la voie, la hauteur des façades sera mesurée à partir de la cote de nivellement de la voie au droit de la façade.

Les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente dans l'unique cas où leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE N° 11 -ASPECT EXTERIEUR

Généralités :

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

Les constructions doivent être d'une conception sobre (simplicité des volumes), intégrées dans le site et adaptées au terrain avec soin.

Les constructions ne pourront présenter au maximum que deux types de toitures (toitures terrasses, à deux versants....), en recherchant une composition architecturale harmonieuse.

Clôtures

Les clôtures naturelles sont recommandées.

Les clôtures minérales devront s'harmoniser avec les constructions existantes et ne doivent pas dépasser 2,00 m de hauteur.

En sous-secteur Ndd :

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect résultant d'une démarche architecturale, et permettant une bonne intégration dans l'environnement. Les constructions devront être d'une conception sobre et contemporaine.

Les équipements techniques susceptibles d'émerger seront limités au minimum ils seront autant que possible intégrés ou masqués par un acrotère.

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures seront limitées à une hauteur de 2 mètres maximum.

Les clôtures, tant à l'alignement qu'en limites séparatives seront constituées soit de haies d'essences locales, soit par un grillage rigide à mailles rectangulaires de teinte vert ou gris foncé doublé d'une haie vive. Les autres couleurs seront proscrites. Les poteaux qui maintiennent le grillage seront métalliques, de petite section et de couleur identique au grillage.

Eoliennes

De manière générale, l'installation d'éoliennes ne pourra être admise que dans le cadre d'un projet soigné. Ce dernier devra prévoir toutes les mesures techniques, architecturales et paysagères permettant leur bonne intégration dans contexte urbain existant (couleurs, implantations...).

ARTICLE Nd 12 -STATIONNEMENT

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

ARTICLE Nd 13 -ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

En secteur Nd

Aucune règle particulière n'est prescrite.

En sous-secteur Ndd :

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres de toute construction, hors espace de circulation, de dépôt, déchargement et de stationnement, doivent être végétalisées.

Les clôtures végétales seront uniquement constituées d'essences locales.

Les éléments de type bombonnes de gaz, citerne, ... et tout stockage seront dissimulés derrière des haies d'essences locales variées ou enterrées.

La parcelle sera plantée d'au moins 1 arbre de haute tige, d'essence locale, par tranche de 100 m² d'espace libre.

ARTICLE Nd 14 -POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Aucune règle particulière n'est prescrite.

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ndl

La zone Ndl correspond au site des colonies de la Porte Océane

ARTICLE NDL 1 -TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol, excepté celles mentionnées à l'article Nd 2.

ARTICLE NDL 2 -TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUVIS A DES CONDITIONS SPECIALES

- sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, et l'entretien des installations existantes
- les affouillements et exhaussements du sol, soumis ou non à autorisation s'ils sont liés à une opération autorisée,
- Les travaux et aménagements collectifs d'intérêts collectifs nécessaire à la gestion des milieux naturels et notamment l'entretien du réseau hydrographique
- Les projets qui tendent à la restitution du caractère naturel du site

ARTICLE NDL 3 - ACCES ET VOIRIE

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La création de nouveaux accès sur les routes départementales est interdite.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique notamment s'il y a déjà un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

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.

ARTICLE NDL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'extension de tous réseaux est à la charge des constructeurs.

1. Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement desservie en eau potable.

Le branchement au réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire et tout aménagement destiné au tourisme et à l'accueil du public.

2. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement, soit par un système d'écoulement gravitaire, soit à l'aide d'un système de relèvement par pompe de refoulement.

A défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public, l'épuration des eaux ménagères et matières usées sera individuelle et conforme au à la législation en vigueur.

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

b) Eaux pluviales

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

ARTICLE NDL 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE NDL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les constructions devront respecter un recul minimal de :

- 25 m de l'axe des RD et 15 m de l'axe des autres voies publiques

- 10 m de l'axe des voies privées
- 15 m des berges des cours d'eau

Toutefois, des implantations à moins de 15 m de l'axe de ces voies pourront être autorisées si la construction projetée jouxte une construction existante, de valeur ou en bon état, qui aurait un retrait inférieur et sous réserve de présenter une unité architecturale avec celle-ci,

Les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées et les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

ARTICLE NDL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions non agricoles doivent en être éloignées de 3 mètres minimum.

Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics.

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

Aucune prescription particulière n'est exigée.

ARTICLE NDL 9 - EMPRISE AU SOL

Aucune prescription particulière n'est exigée.

ARTICLE NDL 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions mesurée du niveau du sol naturel à l'égout des toitures est de 3,50 mètres.

Dans le cas de terrains situés en contrebas de la voie, la hauteur des façades sera mesurée à partir de la cote de nivellement de la voie au droit de la façade.

Les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente dans l'unique cas où leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE NDL 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages existants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'aspect des constructions s'accordera avec le style local.

Les principes suivants doivent être respectés :

- Harmonie des couleurs,
- intégration dans le site et adaptation au terrain,
- toitures en tuile.

Les sous-sols pourront être autorisés si le terrain naturel le permet.

Clôtures

Les clôtures naturelles sont recommandées,

Les clôtures minérales devront s'harmoniser avec les constructions existantes et ne doivent pas dépasser 2,00 m de hauteur.

Eoliennes

De manière générale, l'installation d'éoliennes ne pourra être admise que dans le cadre d'un projet soigné. Ce dernier devra prévoir toutes les mesures techniques, architecturales et paysagères permettant leur bonne intégration dans contexte urbain existant (couleurs, implantations...).

ARTICLE NDL 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE NDL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Aucune règle particulière n'est prescrite

ARTICLE NDL 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Aucune règle particulière n'est prescrite

CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NH

La zone Nh comprend :

- **Nh1** pour les écarts et activités isolées où des extensions et changements de destination sont autorisés,
- **Nh2** pour les hameaux et activités isolées où de nouvelles constructions, des extensions et changements de destination sont autorisés.

ARTICLE NH 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol, excepté celles mentionnées à l'article Nh2

ARTICLE NH 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES

Pour l'ensemble de la zone Nh

- sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, bassins d'orage, aires naturelles de stationnement, constructions et installations sanitaires....), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie....) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique,
- Les travaux et aménagements collectifs d'intérêts collectifs nécessaire à la gestion des milieux naturels et notamment l'entretien du réseau hydrographique
- Les annexes, dépendances, abris de jardins...ne sont autorisés que s'il existe une construction principale (maison d'habitation, artisans...) sur le terrain
- les affouillements et exhaussements du sol, soumis ou non à autorisation s'ils sont liés à une opération autorisée,
- la reconstruction après sinistre de constructions dans un volume égal ou moindre au précédent,
- Le changement de destination d'un bâtiment présentant des qualités architecturales ou patrimoniales sous réserve que :
 - o la nouvelle destination soit compatible avec le milieu environnant et si ce dernier n'entrave pas le développement des activités à proximité et leurs mises aux normes en respectant notamment les distances réglementaires

applicables Ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation,

- que le volume de l'ancien bâti puisse être apprécié,
- que la transformation conserve le caractère du bâti existant par les proportions et la prise en compte des parties non utilisées

En sous-secteur Nh1 :

- les extensions des bâtiments existants à condition qu'elles se fassent en harmonie avec la construction d'origine, sans élévation (une élévation jusqu'à 10% de la hauteur à l'égout d'origine pourra être tolérée pour des raisons techniques) du bâtiment principal et que l'extension globale n'excède pas 50 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU,
- les dépendances détachées de la construction principale doivent être édifiées sur le même îlot de propriété que la construction principale et se situer à une distance maximum de 30 m par rapport au bâtiment principal,
- les abris de jardin inférieurs à 12 m².

En sous secteur Nh2

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation, de commerce, d'hôtel, de restaurant et de services et les équipements collectifs
- L'aménagement, la restauration et les extensions des constructions existantes avec ou sans changement de destination.
- La construction de bâtiments annexes aux habitations existantes,
- les abris de jardins inférieurs à 12 m².

ARTICLE NH 3 - ACCES ET VOIRIE

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La création de nouveaux accès sur les routes départementales est interdite.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique notamment s'il y a déjà un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

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.

ARTICLE Nh 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'extension de tous réseaux est à la charge des constructeurs.

1. Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement desservie en eau potable.

Le branchement au réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire et tout aménagement destiné au tourisme et à l'accueil du public.

2. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement, soit par un système d'écoulement gravitaire, soit à l'aide d'un système de relèvement par pompe de refoulement.

A défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public, l'épuration des eaux ménagères et matières usées sera individuelle et conforme au à la législation en vigueur.

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

b) Eaux pluviales

Les acquéreurs auront à leur charge le traitement des eaux de ruissellement de leur propre parcelle. Ce traitement devra obligatoirement s'effectuer par infiltration sur leur terrain avec un déversoir désigné et conçu à cet effet (exemple : puit perdu...). Toutefois en cas d'impossibilité technique avérée et dûment justifiée dans le projet (nature du sol, absence de terrain disponible) et sous condition d'une autorisation expresse de la commune, le raccordement de l'aménagement ou de la construction pourra être exceptionnellement autorisé sur le réseau d'eau pluviale.

ARTICLE Nh 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Aucune prescription particulière n'est prescrite.

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

1. Les façades des constructions doivent être implantées en retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies
2. Toutefois, des implantations autres que celles précisées au paragraphe 1. ci-avant sont possibles :
 - Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état qui est en retrait, et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci.
 - Lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble et de lotissements permettant notamment la réalisation de constructions groupées.
 - Lorsqu'il s'agit d'une route non ouverte à la circulation automobile

ARTICLE NH 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Sur une profondeur maximale de 15 m à partir de l'alignement, les constructions doivent être édifiées soit :
 - Soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre sauf en ce qui concerne les angles de rue,
 - Soit en retrait par rapport aux limites séparatives d'un seul côté ou des 2 côtés, sauf en ce qui concerne les angles de rue. Ce retrait doit être au moins égal à 3m.
2. Au delà de cette profondeur de 15 m :
 - a) Les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout des toitures, sans que ce retrait puisse être inférieur à 3m.
 - b) Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives :
 - Si la hauteur totale mesurée au droit de ces limites est inférieure ou égale à 5m.
 - Si le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, dans ce cas, la construction aura une hauteur maximale identique au bâtiment existant,
 - S'il existe une convention de cour commune passée par acte authentique.
 - Si plusieurs propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.

Pour les terrains situés en angle de rue (ou angle d'espaces publics), ces deux règles s'appliquent depuis chacune des deux rues.

Les équipements d'infrastructure et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

Les abris de jardins inférieurs à 12 m² d'emprise au sol pourront

s'implanter en limite séparative ou à 1 m minimum des limites séparatives de propriété (sous réserves des dispositions du code civil).

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

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE NH 9 - EMPRISE AU SOL

En secteur Nhi, il n'est pas fixé de règle particulière.

En secteur Nh2, le coefficient d'emprise au sol maximum est de 30 %.

ARTICLE NH 10 -HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions mesurée du niveau du sol naturel à l'égout des toitures est de 3,50 mètres.

Des constructions à usage d'habitation R+1 pourront être admises sur 50 % de l'emprise au sol construite en rez-de-chaussée. Cependant, la hauteur à l'égout ne devra pas excéder 6 mètres.

La hauteur est mesurée à l'intérieur de l'unité foncière à partir de la hauteur du terrain naturel hors remblais et déblais.

Dans le cas de terrains situés en contrebas de la voie, la hauteur des façades sera mesurée à partir de la cote de nivellement de la voie au droit de la façade.

Les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente dans l'unique cas où leurs caractéristiques techniques l'imposent.

La hauteur de chaque façade est mesurée par rapport au niveau du sol naturel avant travaux éventuels d'aménagement.

La hauteur des constructions quel que soit leur usage, est limitée à R+1 (rez-de-chaussée + 1 étage) avec au maximum 7,00 m à l'égout. Néanmoins, la hauteur de la construction ne devra pas excéder 3,50 mètres au droit des limites.

Pour les annexes et les dépendances, la hauteur maximale absolue est de 4,00 mètres, et la hauteur de la construction ne doit pas excéder 3,50 mètres au droit des limites.

Les équipements d'infrastructure et les équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Ces règles ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics.

ARTICLE NH 11 -ASPECT EXTERIEUR

Généralités :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur

situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent être d'une conception sobre (simplicité des volumes), intégrées dans le site et adaptées au terrain avec soin.

Les constructions ne pourront présenter au maximum que deux types de toitures (toitures terrasses, à deux versants....), en recherchant une composition architecturale harmonieuse.

Les annexes des habitations telles que garages, ateliers, buanderies, ... doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal et son environnement.

Les sous-sols pourront être autorisés s'ils sont entièrement enterrés

Clôtures

Minérales ou végétales, les clôtures seront composées en harmonie avec le paysage environnant.

Rappel : L'édification des clôtures est subordonnée à une autorisation de construire.

En façade sur rue et en limites séparatives jusqu'au droit de la construction :

- la hauteur des clôtures minérales ne devra pas être supérieure à 1,00 m avec des piliers de 1,50 m maximum. La clôture peut être complétée par un dispositif à claire-voie jusqu'à 1,50 m de hauteur,
- la hauteur des clôtures végétales est limitée à 1,50 m. Cette hauteur pouvant être réduite pour des raisons de sécurité routière (visibilité...),
- brande interdite en bordure de voie.

En limites séparatives, au-delà du droit de la construction : la hauteur des clôtures minérales est limitée à 2,00 m, la hauteur des clôtures végétales est limitée à 2,00 m, la brande peut être utilisée.

Dans tous les cas :

- les clôtures grillagées devront être doublées par une clôture végétale,
- les matériaux bruts devront être enduits sur les deux faces,
- l'emploi des plaques bétons préfabriquées est autorisé uniquement pour les soubassements sur une hauteur maximale de 0,30m.

Uniquement en Nh1

Des hauteurs différentes peuvent être admises si la clôture est édifiée dans le prolongement d'une clôture existante d'une hauteur supérieure et si cela participe à l'harmonie générale du site.

Eoliennes

De manière générale, l'installation d'éoliennes ne pourra être admise que dans le cadre d'un projet soigné. Ce dernier devra prévoir toutes les mesures techniques, architecturales et paysagères permettant leur bonne

intégration dans contexte urbain existant (couleurs, implantations...).

ARTICLE NH 12 -STATIONNEMENT

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

ARTICLE NH 13 -ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Une surface égale à 25% minimum de la surface du terrain doit être plantée d'arbres.

ARTICLE NH14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Aucune règle particulière n'est prescrite