



Plan Local d'Urbanisme Deshaies

Novembre 2014

Règlement

Sommaire

	page
TITRE I. DISPOSITIONS GENERALES	2
TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES U	5
Chapitre 1. Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU	6
Chapitre 2. Dispositions applicables à la zone UA	11
Chapitre 3. Dispositions applicables à la zone UB	15
Chapitre 4. Dispositions applicables à la zone UC	19
Chapitre 5. Dispositions applicables à la zone UD	22
TITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES SPECIFIQUES	25
Chapitre 1. Dispositions applicables à la zone UP	26
Chapitre 2. Dispositions applicables à la zone UT	30
TITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER AU	33
Chapitre 1. Dispositions applicables à la zone 1AU	34
Chapitre 2. Dispositions applicables à la zone 2 AU	39
TITRE V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES A	41
Chapitre I. Dispositions applicables aux zones A	42
TITRE VI. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES N	46
Chapitre I. Dispositions applicables aux zones N	47

TITRE I
Dispositions Générales

DISPOSITIONS GENERALES

* * *

Le présent règlement est établi conformément au Code de l'Urbanisme

ARTICLE 1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Les dispositions du présent règlement s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit privé ou public, et s'appliquent à l'ensemble du territoire de la commune de Deshaies.

Le règlement s'applique à tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol faisant l'objet d'une demande d'autorisation ou de déclaration préalable, notamment aux constructions nouvelles et à tout aménagement de constructions existantes. Il s'applique également aux annexes, bâtiments ou installations dépourvus de fondations.

ARTICLE 2. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

1. Sont et demeurent applicables à l'ensemble du territoire de Deshaies, sans que cette liste soit limitative :
 - Les articles R 111-1, R 111-2, R 111-4, R 111-14 a, R 111-14 b, R 111-15 et R 111-21 du code de l'urbanisme.
 - Les articles L 130-1 et suivants du code de l'urbanisme relatif aux espaces boisés classés.
 - Les articles L 111-7 à L 111-10 du code de l'urbanisme.
 - Les articles L 421-1 à L 421-8 du code de l'urbanisme.
 - Les articles L 410-1 et R 410-1 et suivants du code de l'urbanisme.
 - Les dispositions des servitudes d'utilité publique au titre de l'article L 126-1 du code de l'urbanisme annexées au dossier de PLU.
 - Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L et R 442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés en application de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.
 - Les articles du code de l'urbanisme et autres législations concernant
 - le Droit de Préemption Urbain
 - les articles du code civil concernant les règles de constructibilité.
2. Sont et demeurent applicables l'ensemble des dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels approuvé par arrêté préfectoral n°2007-2434 AD1/4 du 17 septembre 2007.
3. Est et demeure applicable l'avis des services de la direction régionale des affaires culturelles concernant l'archéologie préventive comme le définit l'arrêté n°2005-1714 du 6 Octobre 2005.

ARTICLE 3. ZONES DE RISQUES ET DE NUISANCES

1. Le Plan de Prévention des Risques Naturels est applicable sur le territoire communal et ses dispositions s'imposent au Plan Local d'Urbanisme. Le PPR est annexé au présent PLU en application des articles L 126-1 et R 126-1 du code de l'urbanisme.
2. Lorsqu'un terrain se trouve situé dans l'une des zones du PPR, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du Plan Local d'Urbanisme augmentées des prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.
3. Les réglementations parasismique et paracyclonique en vigueur s'appliquent à l'ensemble du territoire du Deshaies. Elles constituent des contraintes courantes.

S'agissant de la prévention des effets des séismes sur les bâtiments, il est rappelé que :

- l'implantation des constructions, ouvrages et équipements de la catégorie à risque spécial doit être précédée d'une étude de dangers et d'une évaluation à l'aléa sismique local ;
- tout projet de la catégorie à risque normal doit être conçu dans le respect des normes parasismiques en vigueur au moment du dépôt du permis de construire.

4. Les bâtiments à usage d'habitation édifiés dans les secteurs exposés aux bruits des transports terrestres sont soumis aux normes d'isolement acoustique.

ARTICLE 4. DIVISION DU TERRITOIRE COMMUNAL EN ZONES

Le territoire communal couvert par le Plan Local d'urbanisme est divisé en zones :

- zones urbaines,
- zones à urbaniser,
- zones agricoles,
- zones naturelles.

Le règlement détermine l'affectation dominante de chaque zone et fixe les règles applicables aux terrains compris dans le périmètre des zones.

A l'intérieur de certaines zones figurent des secteurs dans lesquels ne s'appliquent qu'une partie des dispositions prévues au règlement de la zone, et font l'objet de règles particulières ou complémentaires. Les secteurs sont repérés par un indicatif qui suit celui de la zone.

§1. ZONES URBAINES

Les zones urbaines U recouvrent les parties de la commune déjà urbanisées, les parties occupées et équipées ou qui le seront à court terme ainsi que les secteurs d'habitat insérés dans les tissus péri-urbains et dans le tissu rural de la commune. Leur distribution répond aux principes de hiérarchisation et de complémentarité, de mixité urbaine et de diversité sociale. Les zones **U** peuvent avoir une destination spécifique.

Les dispositions qui s'appliquent aux zones urbaines sont regroupées dans le **TITRE II** du présent règlement. Les zones urbaines sont au nombre de 6, se répartissant en :

- 4 zones urbaines et résidentielles,
- 2 zones urbaines spécifiques réservées aux activités et aux équipements.

§2. ZONES A URBANISER AU

Les zones à urbaniser dites Zones AU recouvrent les secteurs du territoire retenus pour assurer un développement cohérent de l'habitat et de l'urbanisation à court, moyen ou long terme.

Les dispositions qui s'appliquent aux zones urbaines sont regroupées dans le **TITRE III** du présent règlement. Elles ont au nombre de 2.

1. **Zone 1AU** ou zone à vocation résidentielle de faible densité et dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation de conditions de viabilité correcte et à la définition d'intentions d'aménagement précises.
2. **Zone 2AU** ou zone d'urbanisation future de moyen-long terme nécessitant la composition de plans d'aménagement d'ensemble préalables. L'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une révision du plan local d'urbanisme.

§3. ZONES AGRICOLES A

Les zones agricoles A recouvrent les parties du territoire soumises à protection particulière en raison des potentialités biologiques, environnementales et paysagères.

Les dispositions qui s'appliquent aux zones agricoles sont regroupées dans le **TITRE IV** du présent règlement.

§4. ZONES NATURELLES N

Les zones naturelles dites N recouvrent les parties du territoire communal soumis à des mesures de protection ou présentant un intérêt environnemental et paysager ou un intérêt d'ordre patrimonial. Elles sont regroupées dans le **TITRE V** du présent règlement.

ARTICLE 5. EMPLACEMENTS RESERVES

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, équipements et installations d'intérêt général et aux espaces verts figurent dans une liste dite « Liste des Emplacements Réservés » constituant un document annexe dans le dossier de PLU.

Chaque emplacement réservé figure dans les documents graphiques et est repéré par un numéro.

ARTICLE 6. ADAPTATIONS MINEURES

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

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

ARTICLE 7. OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Dans les secteurs où les dispositions des Titres II à V du règlement les autorisent, compte tenu de leur faible ampleur et de leurs spécificités techniques, et de leur utilité publique ou de leur intérêt collectif, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter nonobstant les dispositions des articles 3 et 14.

TITRE II

Dispositions Applicables aux Zones Urbaines U et A urbaniser AU

CHAPITRE I

Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

Dans le souci de ne pas alourdir le règlement, les dispositions réglementaires communes aux différentes zones urbaines sont proposées ci-après.

Cette rédaction fait donc référence pour les articles non renseignés des différentes zones urbaines sauf quand l'article est rédigé de façon complète dans la dite zone.

Les articles constituant ce tronc commun sont :

- Article 3 – Accès et voirie
- Article 4. Desserte par les réseaux
- Article 5. Caractéristiques des terrains
- Article 8. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 11. Aspect extérieur
- Article 12. Stationnement
- Article 13. Espaces libres et plantations

ARTICLE 3. ACCES ET VOIRIE

1. Accès

- 1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil..
- 1.2. Les accès doivent être adaptés à la construction et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 1.3. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

2. Voirie

- 2.1. Les caractéristiques des voies doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères.
- 2.2. Toute voirie nouvelle doit présenter une largeur d'emprise minimale de 6 mètres.
- 2.3. Toute voie se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité de telle manière que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.
- 2.4. Toute voie peut être refusée lorsque son raccordement à la voie publique constitue un danger pour la circulation.

ARTICLE 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute occupation ou utilisation du sol admise requérant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de capacité suffisante.

2. Assainissement

Toute occupation ou utilisation du sol admise requérant un système d'assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement existant en respectant ses caractéristiques.

En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif de type filière d'assainissement individuel à la parcelle adaptée à la configuration du terrain et à la nature des sols et conforme à la réglementation en vigueur est admis. Ce dispositif doit être conçu de manière à être débranché et raccordé au réseau public d'assainissement dès la réalisation de celui-ci.

3. Eaux pluviales

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement pluvial existant en respectant ses caractéristiques et les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, il est fait application des prescriptions de l'article 640 du code civil.

En tout état de cause, le libre écoulement des eaux pluviales devra être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés évitant la concentration des écoulements.

4. Autres installations techniques

Pour tout bâtiment ou installation, les raccordements aux réseaux de distribution d'énergie électrique et les câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

5. Ordures ménagères

La création d'un local permettant le stockage des conteneurs à ordures ménagères nécessaires à la collecte mécanisée est obligatoire en rez-de-chaussée de tout nouveau programme de logements collectifs ou de lotissement. Les dimensions de ce local et de son (ou ses) accès à la rue devront être compatibles avec celles des conteneurs.

ARTICLE 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Cet article qui donnait la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles est supprimé par la loi d'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

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

Les constructions et installations doivent observer un recul d'implantation les unes par rapport aux autres de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de l'autre bâtiment, soit supérieure ou égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans jamais être inférieure à 4 mètres (*voir croquis 4*).

Les bâtiments annexes d'une hauteur inférieure à 3 mètres ne sont pas concernés par cette disposition.

ARTICLE 11. ASPECT EXTERIEUR

1. Dispositions générales

- La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptées au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.
- Toutefois, l'implantation et l'architecture des constructions neuves devront privilégier les effets de continuité du point de vue des gabarits, des séquences urbaines, des rythmes horizontaux et verticaux.
- Ces effets pourront être renforcés par des éléments de modénature (saillies, encadrements, dépassées de toiture, pentes, calepinage...).
- Le projet architectural opéré dans un esprit d'expérimentation et d'innovation, devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel il s'insère.

2. Façades

- Le traitement architectural des façades doit être homogène.
- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec ces dernières.
- Les façades devront présenter un aspect fini et être à dominante de tonalité claire. Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Tous les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.
- Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.
- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.
- Les bâtiments annexes doivent être réalisés en cohérence avec le bâtiment principal. Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe ou un aménagement touchant à l'extérieur du bâtiment doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal.

3. Toitures

3.1. Dispositions générales

Les toitures des constructions principales doivent

- Ou comporter deux ou plusieurs pans, leur pente doit être comprise entre 20 et 45°
- Ou être constituées d'une toiture terrasse d'une pente qui n'excède pas 5°.

Les dispositions précédentes relatives aux toitures, ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'extensions ou de surélévations des constructions existantes dont la toiture ne respecte pas ces dispositions, à condition que la configuration des toitures (pentes, matériaux, ...) soit conçue pour résister aux cyclones.

3.2. Dispositions spécifiques aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Non réglementé

4. Clôtures

- La conception et la réalisation des clôtures doivent faire l'objet d'une attention particulière.
- Le traitement des clôtures doit être homogène, en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain, le site environnant et les clôtures adjacentes.
- Les clôtures sont constituées de haies, grilles, grillages ou de tout dispositif à claire-voie. Elles ne dépassent pas 1.80 mètre de hauteur et ne comptent de partie pleine sur plus de la moitié de la hauteur.
- Les clôtures en bordure des voies ouvertes à la circulation publique doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne pour la circulation, notamment, en diminuant la visibilité aux abords des carrefours.
- Les murs anciens de clôtures peuvent être préservés ou réhabilités même dans le cas où ils dépassent la hauteur fixée ci-dessus.

5. Autres dispositions

5.1 - Lignes électriques, lignes d'éclairage public, câbles téléphoniques

Les lignes de distribution d'électricité, les lignes d'éclairage public, les câbles téléphoniques doivent être installées, soit en souterrain, soit de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux, du site et du paysage naturel.

5.2 - Antennes paraboliques

Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faîtage.

5.3 - Les dispositifs de production d'énergies renouvelables qui ne portent pas atteinte à l'environnement (solaires, éoliens horizontaux, ...)

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) et des dispositifs concourant à la production d'énergie respectueux de l'environnement, intégrés de façon harmonieuse à la construction sont autorisés.

5.4 - Les éléments de climatiseurs

Les éléments de climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :

- soit en étant placés sur la façade non visible depuis la voirie,
- soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.

ARTICLE 12. STATIONNEMENT

1. Stationnement automobile

1.1. Dispositions générales

- 1.1.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré à l'intérieur de la parcelle ou dans les emplacements aménagés à cet effet.
- 1.1.2. La superficie d'une place de stationnement à prendre en compte est au minimum de 2.50m x 5.00m, non compris les accès.
- 1.1.3. Les dispositions relatives au stationnement s'appliquent aux constructions nouvelles, aux extensions de plus de 60 m² de surface hors œuvre nette et aux changements d'affectation des locaux.

1.2. Nombre de places stationnement

1.2.1. Il est exigé un minimum de

- Usage d'habitation : une place par tranche de 60 m² de Surface Hors Œuvre Nette de logement entamée (exemple: un logement de 45 m² = 1 place, de 80 m² = 2 places, de 125 m² = 3 places) sans qu'il y ait moins d'une place par logement.
- Usage de commerce : une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de vente. Les locaux dont la surface de vente est inférieure à 50 m² sont dispensés d'obligations de stationnement.
- Usage de bureaux et de services : une place de stationnement par tranche de 30 m² de SdP avec un minimum de deux places ;
- Usage d'artisanat : une place de stationnement par tranche de 50 m² de SdP de locaux avec un minimum de deux places.
- Usage d'hôtellerie : une place de stationnement par chambre d'hôtel ou par unité d'hébergement ;
- Usage de restaurant : une place de stationnement par tranche de 10 m² de salle de restaurant ;
- Usage d'établissement de santé : une place de stationnement par tranche de 80 m² de SHON et une place de stationnement « employé » par tranche de deux emplois
- Usage d'enseignement : une place de stationnement par classe ;
- Pour les autres constructions à usage d'équipement collectif : le nombre de places de stationnement est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil.

1.2.2. La règle applicable aux bâtiments ou établissements non prévus à l'alinéa 2 ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

2. Stationnement Deux roues

- D'une manière générale, pour tous les équipements, il doit être réalisé des emplacements pour le stationnement des deux-roues, à hauteur de 1 emplacement pour 50 m² de surface de plancher créée. Dans la mesure du possible, ces emplacements devront être couverts.
- Toute opération d'habitat collectif devra disposer d'un emplacement couvert de stationnement des deux-roues, d'une surface minimum de 3 m² + 1,5 m² par logement supplémentaire.

ARTICLE 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
2. Les espaces non bâtis et les espaces libres sont aménagés et paysagers au moyen de plantations, jardinières ou engazonnés.
3. Les aires de stationnement au sol sont plantées à concurrence d'un arbre de haute tige pour 4 places.
4. Pour les opérations de lotissements ou les programmes groupés de constructions, un schéma des plantations à conserver, à reconstituer ou à créer et des espaces verts à aménager est demandé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone

La zone UA correspond au centre de Deshaies dont les caractéristiques urbanistiques, architecturales et fonctionnelles se placent dans une évolution en termes de renouvellement et de densité.

La zone UA proprement dite délimite le périmètre du bourg traditionnel, à densité bâtie relative, en ordre généralement continu, à l'alignement des voies, notamment par rapport aux rues principales.

La zone UA compte deux secteurs :

- Le secteur UAa correspond aux noyaux denses du centre-bourg.
- Le secteur UAb correspond aux lieux d'implantations d'activités et de superstructures nouvelles.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites:

1.
 - 1.1 les constructions à usage industriel, à usage d'entrepôt commercial ;
 - 1.2 les constructions à usage agricole ;
 - 1.3 Les constructions ou installations qui, par leur nature, et leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère de voisinage ;
 - 1.4 Les campings, caravanages et dépôts de caravanes ;
 - 1.5 Les dépôts et décharges
 - 1.6 La création d'installations classées soumises à autorisation ;
 - 1.7 les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles liées à une activité en rapport avec la vie quotidienne et compatible avec la vocation de la zone ;
 - 1.8 les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux indispensables aux bâtiments, installations et aménagements admis dans la zone ainsi qu'à leur desserte, tels que précisés dans l'article UA2 alinéa 2.5 ;
 - 1.9 les carrières.

ARTICLE UA 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1 - Les logements dans les conditions compatibles avec les prescriptions définies par le Plan de Prévention des Risques Naturels.
- 2.2 - Lorsqu'un commerce existe en rez-de-chaussée, il faudra que l'accès aux étages soit indépendant de l'activité commerciale
- 2.3 - Certains établissements artisanaux ou dépôts attenants à une activité commerciale de vente au détail à condition qu'ils soient par leur volume et leur aspect extérieur être compatibles avec le milieu environnant
- 2.4 - Les parcs de stationnement couverts à condition que leur volume et leur aspect s'harmonisent avec le milieu environnant
- 2.5 - Les installations génératrices de nuisances sonores (salles de spectacle, cultes...) ne seront autorisées que si elles répondent aux conditions d'isolation phonique ou acoustique respectant les arrêtés municipaux pris à cet effet .

2.6 L'affouillement et l'exhaussement du sol ne sont admis que s'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, s'ils sont nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

. Les talus de grande ampleur rendus nécessaires par la réalisation de travaux d'intérêt général (voirie publique, ...) devront être traités par tout mode garantissant leur pérennité (stabilité) et leur intégration paysagère. Un traitement végétal adapté, avec un choix de plantations ne remettant pas en cause la stabilité des terrassements, est particulièrement souhaité.

. Un affouillement nécessaire à la réalisation d'une construction ne peut excéder la hauteur de la construction (*voir croquis 1*).

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3. ACCES ET VOIRIE

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

ARTICLE UA 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

ARTICLE UA 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé par la loi d'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

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

1. Dans l'ensemble de la zone UA, à l'exception du secteur UAb

1.1. les façades orientées sur la RN2 et la rue neuve doivent s'implanter à l'alignement ou à la limite qui en tient lieu.

1.2. Les façades orientées sur les autres voies existantes, sur les voies modifiées ou à créer peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul par rapport à l'alignement existant ou à la limite qui en lieu.

1.3. Les balcons et saillies ne générant ni surface de plancher, ni surfaces habitables peuvent s'avancer jusqu'à 0,50 mètre de la limite de la chaussée (*voir croquis UA 2*).

2. Dans le seul secteur UAb

2.1 Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 2 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

2.2 Un retrait minimum de 10 mètres est exigé par rapport aux rebords de pentes abruptes ou des pieds de talus et de 18 mètres par rapport au rivage de la mer.

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

1. Par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies et emprises publiques

1. 1. Dans l'ensemble de la zone UA, à l'exception du secteur UAb

1.1.1. Les bâtiments doivent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies publiques.

1.1.2. La profondeur des constructions ne peut excéder 16 mètres comptés à partir de l'alignement ou du retrait par rapport à l'alignement.

Cette disposition ne s'applique pas pour les rez-de-chaussée affectés à un usage commercial, ni pour les bâtiments publics, sous réserve du respect des dispositions contenues dans le § 2 ci-après.

1.1.3. Pour faciliter la liaison entre la voie publique ou privée et la cour prévue à l'alinéa 1.2. ci-dessous, un passage latéral peut être autorisé au rez-de-chaussée avec une largeur minimale de 2 mètres.

1. 2. Dispositions particulières

1.2.1 Lorsque la parcelle présente une largeur de façade sur rue égale ou supérieure à 12 mètres, les constructions peuvent s'implanter sur une seule des limites séparatives aboutissant aux voies publiques.

1.2.2 Pour les parcelles jouxtant le littoral marin, la profondeur maximale des constructions, y compris celles dont le rez-de-chaussée est affecté à un usage commercial, comptée à partir de l'alignement ou du retrait par rapport à l'alignement, est fixée à 14 mètres.

1.3. Dispositions particulières au seul secteur UAb

Les bâtiments peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies publiques.

Dans le cas contraire, elles doivent respecter un recul dont la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points. Cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

2. Par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle

2.1 Les bâtiments doivent s'implanter en retrait de la limite séparative de fond de parcelle dans les conditions définies ci-après.

2.2 La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points. Cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

2.3 Sur la marge de reculement ainsi déterminée, les saillies non fermées sont autorisées.

3. Profondeur des constructions

La profondeur des constructions calculée par rapport à l'alignement ou à la limite qui en tient lieu ou par rapport à la limite de la marge de recul ne peut excéder 16 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas pour les rez-de-chaussée affectés à un usage commercial, ni pour les bâtiments publics, sous réserve du respect des dispositions contenues dans le § 1.2 précédent.

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

Les constructions et installations doivent observer un recul d'implantation les unes par rapport aux autres de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de l'autre bâtiment, soit supérieure ou égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans jamais être inférieure à 4 mètres (*voir croquis 4*).

Lorsque l'une des constructions ne comporte pas de surface habitable ou de vues directes, cette distance est au moins égale à 2 mètres.

ARTICLE UA 9. EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol d'une construction correspond à la projection verticale du volume hors œuvre de la construction (*voir croquis 5*).

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 75 % de la superficie totale du terrain.

ARTICLE UA 10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur

La hauteur d'une façade est la plus grande distance mesurée verticalement entre tout point de l'égout du toit d'un bâtiment et le sol naturel.

Les combles peuvent être aménagés ou rendus habitables.

2. Hauteurs admises

2.1. Dans l'ensemble de la zone UA, à l'exception du secteur UAa

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 7 mètres et ne peut comporter plus de deux niveaux, soit R+1.

2.2. Dans le seul secteur UAa

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 10 mètres et ne peut comporter plus de trois niveaux, soit R+2.

ARTICLE UA 11. ASPECT EXTERIEUR

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

ARTICLE UA 12. STATIONNEMENT

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

ARTICLE UA 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14. COEFFICIENT DE BIOTOPE

1. Il n'est pas fixé de possibilités minimales de surface végétalisée quand la superficie totale du terrain est inférieure à 200 m².
2. Les possibilités minimales de surface végétalisée sont fixées à 10 % de la superficie totale du terrain, quand celle-ci est supérieure à 200 m².

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère de la zone

La zone UB concerne le quartier de Ferry dont la structure urbaine lui confère une dimension de pôle secondaire rayonnant sur les quartiers de la Coque et de Leroux sur cette partie sud de la commune.

La zone UB porte des projets de développement en arrière du cœur de quartier de Ferry défini par le secteur UBa dont l'aménagement est soumis aux dispositions de l'article L123-2a du Code de l'Urbanisme.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- 1.1 Les constructions ou installations qui, par leur nature, et leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère de voisinage ;
- 1.2 Les campings, caravanages et dépôts de caravanes ;
- 1.3 Les dépôts et décharges
- 1.4 La création d'installations classées soumises à autorisation ;
- 1.5 les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles liées à une activité en rapport avec la vie quotidienne et compatible avec la vocation de la zone ;
- 1.6 les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux indispensables aux bâtiments, installations et aménagements admis dans la zone ainsi qu'à leur desserte tels que précisés dans l'article UB2 alinéa 2.5 ;
- 1.7 les carrières.

ARTICLE UB 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après précisées :

- 2.1 Lorsqu'un commerce existe en rez-de-chaussée, il faudra que l'accès aux étages soit indépendant de l'activité commerciale
- 2.2 Certains établissements artisanaux ou dépôts attenants à une activité commerciale de vente au détail à condition qu'ils soient par leur volume et leur aspect extérieur être compatibles avec le milieu environnant
- 2.3 Les parcs de stationnement couverts à condition que leur volume et leur aspect s'harmonisent avec le milieu environnant
- 2.4 Les installations génératrices de nuisances sonores (salles de spectacle, cultes...) ne seront autorisées que si elles répondent aux conditions d'isolation phonique ou acoustique respectant les arrêtés municipaux pris à cet effet .
- 2.5. L'affouillement et l'exhaussement du sol ne sont admis que s'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, s'ils sont nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

. Les talus de grande ampleur rendus nécessaires par la réalisation de travaux d'intérêt général (voirie publique, ...) devront être traités par tout mode garantissant leur pérennité (stabilité) et leur intégration paysagère. Un traitement végétal adapté, avec un choix de plantations ne remettant pas en cause la stabilité des terrassements, est particulièrement souhaité.

. Un affouillement nécessaire à la réalisation d'une construction ne peut excéder la hauteur de la construction (*voir croquis 1*).

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3. ACCES ET VOIRIE

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

ARTICLE UB 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

ARTICLE UB 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé par la loi d'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

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

1. Dans l'ensemble de la zone UB, à l'exception du secteur UBa

- 1.1 La distance d'implantation des bâtiments doit être supérieure ou égale à 3 mètres de la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer (*voir croquis UB 2*).
- 1.2 Les constructions doivent observer un recul d'implantation supérieur ou égal à 18 mètres de la limite du rivage marin.
- 1.3 Un retrait minimum de 10 mètres est exigé par rapport aux berges des rivières.

2. Dans le seul secteur UBa

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques sera définie par le plan d'aménagement du secteur d'étude conformément à l'article L123-2a du Code de l'Urbanisme.

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

1. Dans l'ensemble de la zone UB, à l'exception du secteur UBa

- 1.1 Les bâtiments peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies et emprises publiques sur une profondeur ne pouvant excéder 16 mètres.
- 1.2 Dans le cas contraire, les constructions et installations doivent observer un recul d'implantation par rapport aux limites séparatives de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, soit supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans jamais être inférieure à 3 mètres (*voir croquis 3*).

Les bâtiments annexes d'une hauteur inférieure à 3 mètres au faîtage peuvent être implantés sur limite séparative.

1.3 En fond de parcelle, la distance horizontale mesurée de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre le point le plus bas et le point le plus haut de la façade, sans être inférieure à 3 mètres.

2. Dans le seul secteur UBa

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques sera définie par le plan d'aménagement du secteur d'étude conformément à l'article L123-2a du Code de l'Urbanisme.

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

1. Les constructions et installations doivent observer un recul d'implantation les unes par rapport aux autres de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de l'autre bâtiment, soit supérieure ou égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans jamais être inférieure à 4 mètres.
2. La distance entre deux constructions sur une même parcelle ne peut être inférieure :
 - à 8 mètres s'il s'agit de deux constructions destinées à l'habitation,
 - à 4 mètres si une des deux constructions ne comporte pas de surfaces habitables (*voir croquis 4*).

ARTICLE UB 9. EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol d'une construction correspond à la projection verticale du volume hors œuvre de la construction (*voir croquis 5*).

1. Dans l'ensemble de la zone UB, à l'exception du secteur UBa

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 65 % de la superficie totale du terrain.

2. Dans le seul secteur UBa

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

ARTICLE UB 10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur

La hauteur d'une façade est la plus grande distance mesurée verticalement entre tout point de l'égout du toit d'un bâtiment et le sol naturel.

Les combles peuvent être aménagés ou rendus habitables.

2. Hauteurs admises

2.1 Dispositions générales - Hauteurs admises dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur UBa

La hauteur des constructions ne peut comporter plus de deux niveaux et ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit.

2.2 Dispositions particulières au seul secteur UBa

La hauteur maximale des constructions sera définie par le plan d'aménagement du secteur d'étude conformément à l'article L123-2a du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UB 11. ASPECT EXTERIEUR

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

ARTICLE UB 12. STATIONNEMENT

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

ARTICLE UB 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14. COEFFICIENT DE BIOTOPE

1. Les possibilités minimales de surface végétalisée sont fixées à 10 % de la superficie totale du terrain, quand celle-ci est inférieure à 500 m².
2. Les possibilités minimales de surface végétalisée sont fixées à 20 % de la superficie totale du terrain, quand celle-ci est supérieure à 500 m².

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Caractère de la zone

La zone UC se caractérise par un habitat est une zone résidentielle de densité faible à moyenne et englobe les parties urbanisées situées en péri-centre. L'habitat individuel se complète par des formes récentes hétérogènes (programmes groupés), sans logique parcellaire, et par des destinations diversifiées (commerces, artisanat, équipements sportifs).

Le règlement a pour objet de faire évoluer le tissu urbanisé présent vers celui d'une zone urbaine plus dense, mieux structurée (amélioration de la desserte en équipements et en réseaux) et intégrée dans la démarche de du centre-bourg (mixité urbaine).

La zone UC comprend un secteur UCa, situé au Nord du centre-bourg, où la destination de zone d'activités est affirmée.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- les constructions à usage industriel, à usage d'entrepôt commercial et à usage d'activités artisanales;
- les constructions à usage agricole ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles liées à une activité en rapport avec la vie quotidienne du quartier et compatibles avec la vocation résidentielle de la zone ou du secteur ;
- les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux indispensables aux bâtiments, installations et aménagements admis dans la zone ainsi qu'à leur desserte, tels que précisés dans l'article UC2 alinéa 2.5 ;
- les carrières.

ARTICLE UC 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après précisées :

- 2.1 Lorsqu'un commerce existe en rez-de-chaussée, il faudra que l'accès aux étages soit indépendant de l'activité commerciale
- 2.2 Certains établissements artisanaux ou dépôts attenants à une activité commerciale de vente au détail à condition qu'ils soient par leur volume et leur aspect extérieur être compatibles avec le milieu environnant
- 2.3 Les parcs de stationnement couverts à condition que leur volume et leur aspect s'harmonisent avec le milieu environnant
- 2.4 Les installations génératrices de nuisances sonores (salles de spectacle, cultes...) ne seront autorisées que si elles répondent aux conditions d'isolation phonique ou acoustique respectant les arrêtés municipaux pris à cet effet .

2.5. L'affouillement et l'exhaussement du sol ne sont admis que s'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, s'ils sont nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

. Les talus de grande ampleur rendus nécessaires par la réalisation de travaux d'intérêt général (voirie publique, ...) devront être traités par tout mode garantissant leur pérennité (stabilité) et leur intégration paysagère. Un traitement végétal adapté, avec un choix de plantations ne remettant pas en cause la stabilité des terrassements, est particulièrement souhaité.

. Un affouillement nécessaire à la réalisation d'une construction ne peut excéder la hauteur de la construction (*voir croquis 1*).

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3. ACCES ET VOIRIE

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

ARTICLE UC 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

ARTICLE UC 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé par la loi d'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

ARTICLE UC 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. La distance d'implantation des bâtiments doit être supérieure ou égale à 12 mètres de l'axe de la RN2.
2. La distance d'implantation des bâtiments doit être supérieure ou égale à 3 mètres de la limite des autres voies existantes, à modifier ou à créer (*voir croquis UC2*).
3. Les constructions doivent observer un recul d'implantation supérieur ou égale à 18 mètres de la limite du rivage marin.

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

1. Les bâtiments peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies et emprises publiques sur une profondeur ne pouvant excéder 16 mètres.
2. Dans le cas contraire, les constructions et installations doivent observer un recul d'implantation par rapport aux limites séparatives de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, soit supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans jamais être inférieure à 3 mètres (*voir croquis 3*).

Les bâtiments annexes d'une hauteur inférieure à 3 mètres au faîtage peuvent être implantés sur limite séparative aboutissant aux voies et emprises publiques et de fond de parcelle..

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

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

ARTICLE UC 9. EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol d'une construction correspond à la projection verticale du volume hors œuvre de la construction (*voir croquis 5*).

1. Dans l'ensemble de la zone UC, à l'exception du secteur UCa

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 55 % de la superficie totale du terrain.

2. Dans le seul secteur UCa

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie totale du terrain ;
- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 80 % de la superficie totale du terrain lorsque sa surface est inférieure à 200 m².

ARTICLE UC 10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur

La hauteur d'une façade est la plus grande distance mesurée verticalement entre tout point de l'égout du toit d'un bâtiment et le sol naturel.

Les combles peuvent être aménagés ou rendus habitables.

2. Hauteurs

La hauteur des constructions ne peut comporter plus de deux niveaux et ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE UC 11. ASPECT EXTERIEUR

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

ARTICLE UC 12. STATIONNEMENT

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

ARTICLE UC 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14. COEFFICIENT DE BIOTOPE

1. Dans la zone UC, à l'exception du secteur UCa

Les possibilités minimales de surface végétalisée sont fixées à 10 % de la superficie totale du terrain, quand celle-ci est inférieure à 500 m².

2. Dans le seul secteur UCa

Les possibilités minimales de surface végétalisée sont fixées à 20 % de la superficie totale du terrain, quand celle-ci est supérieure à 500 m².

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

Caractère de la zone

La zone UD correspond aux secteurs à vocation résidentielle et se caractérise par un habitat individuel de densité faible à moyenne situées à la périphérie du centre principal ou dans les principales sections de la commune qui ont enregistré un accroissement de population au cours de ces vingt dernières années. Elle bénéficie d'un niveau d'équipement minimum (commerces, équipements et services publics, réseaux). L'assainissement individuel est admis dans les parties agglomérées non encore pourvues de réseaux collectifs, mais doit être conçu de manière à être raccordé au réseau public dès la réalisation de celui-ci.

Certains secteurs, comme ceux de Caféière et de Rifflet, jouant le rôle de centre-relais dans la hiérarchie urbaine communale. Ils constituent les secteurs **UDa**.

Au sud du territoire communal, dans la section de Leroux, une opération de logements sociaux types LES est réalisée sur un parcellaire de faible dimension. Cette zone représente le secteur **UDb**.

La zone UD se caractérise, d'autre part, par un parcellaire très découpé qui favorise le développement d'une urbanisation linéaire.

Les constructions sont généralement à simple rez-de-chaussée mais peuvent s'élever sur deux niveaux.

La zone UD doit constituer dans chacune des sections un pôle de vie bénéficiant d'un niveau d'équipement et de service adéquat et d'une fonction structurante vis-à-vis des zones rurales environnantes. A ce titre, elle doit participer à l'attractivité résidentielle de Deshaies et pourra accueillir un habitat discontinu, des opérations de constructions et de lotissement, ainsi que des activités touristiques à petite échelle.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UD 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- les constructions à usage industriel, à usage d'entrepôt commercial ;
- les constructions à usage agricole ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles liées à une activité en rapport avec la vie quotidienne du quartier et compatibles avec la vocation résidentielle de la zone ou du secteur ;
- les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux indispensables aux bâtiments, installations et aménagements admis dans la zone ainsi qu'à leur desserte., tels que précisés dans l'article UD2;
- les carrières.

ARTICLE UD 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

L'affouillement et l'exhaussement du sol ne sont admis que s'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, s'ils sont nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

- Les talus de grande ampleur rendus nécessaires par la réalisation de travaux d'intérêt général (voirie publique, ...) devront être traités par tout mode garantissant leur pérennité (stabilité) et leur intégration paysagère. Un traitement végétal adapté, avec un choix de plantations ne remettant pas en cause la stabilité des terrassements, est particulièrement souhaité.
- Un affouillement nécessaire à la réalisation d'une construction ne peut excéder la hauteur de la construction (*voir croquis 1*).

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 3. ACCES ET VOIRIE

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

ARTICLE UD 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

ARTICLE UD 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé par la loi d'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

ARTICLE UD 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. La distance d'implantation des bâtiments doit être supérieure ou égale à 12 mètres de l'axe de la RN2.
2. La distance d'implantation des bâtiments doit être supérieure ou égale à 5 mètres de la limite des autres voies existantes, à modifier ou à créer (*voir croquis UD2*).
3. Les constructions doivent observer un recul d'implantation supérieur ou égale à 10 mètres des berges des cours d'eau.

ARTICLE UD 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions et installations doivent observer un recul d'implantation par rapport aux limites séparatives de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, soit supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans jamais être inférieure à 3 mètres (*voir croquis 3*).
2. Les constructions et installations peuvent s'implanter sur une des limites séparatives aboutissant aux voies et emprises publiques pour les terrains dont la largeur de façade est inférieure à 15 mètres .

ARTICLE UD 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

ARTICLE UD 9. EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol d'une construction correspond à la projection verticale du volume hors œuvre de la construction (*voir croquis 5*).

1. Dans l'ensemble de la zone UD, à l'exception des secteurs UDa & UDb

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 25 % de la superficie totale du terrain ;
- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie totale du terrain , lorsque sa surface est inférieure à 400 m² .

2. Dans le seul secteur UDa

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 35 % de la superficie totale du terrain ;
- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie totale du terrain , lorsque sa surface est inférieure à 400 m² .

3. Dans le seul secteur UDb

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20 % de la superficie totale du terrain ;
- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 80 % de la superficie totale du terrain lorsque sa surface est inférieure à 200 m².

ARTICLE UD 10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur

La hauteur d'une façade est la plus grande distance mesurée verticalement entre tout point de l'égout du toit d'un bâtiment et le sol naturel.

Les combles peuvent être aménagés ou rendus habitables.

§2. Hauteurs

La hauteur des constructions ne peut comporter plus de deux niveaux et ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE UD 11. ASPECT EXTERIEUR

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

ARTICLE UD 12. STATIONNEMENT

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

ARTICLE UD 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 14. COEFFICIENT DE BIOTOPE

1. Dans la seule zone UD

^{2.}

Les possibilités minimales de surface végétalisée sont fixées à 30 % de la superficie totale du terrain.

2. Dans le seul secteur UDa

Les possibilités minimales de surface végétalisée sont fixées à 25 % de la superficie totale du terrain.

3. Dans le seul secteur UDb

3.1. Il n'est pas fixé de possibilités minimales de surface végétalisée quand la superficie totale du terrain est inférieure à 200 m².

3.2. Les possibilités minimales de surface végétalisée sont fixées à 10 % de la superficie totale du terrain, quand celle-ci est comprise entre 200 m² et 500 m².

3.3. Les possibilités minimales de surface végétalisée sont fixées à 40 % de la superficie totale du terrain, quand celle-ci est supérieure à 500 m².

TITRE III

Dispositions Applicables aux Zones urbaines spécifiques

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP

Caractère de la zone

La zone UP correspond aux espaces portuaires du bourg.

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

ARTICLE UP 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UP 2, à l'exception :

- des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif ;
- de la réalisation des aires de stationnement visées à l'article R 442.2 et suivants du code de l'urbanisme.

ARTICLE UP 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve de respecter les dispositions et la réglementation du Plan de Prévention des Risques Naturels, sont admis :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif ;
- les aires de stationnement visées à l'article R 442.2 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les bâtiments de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services nécessaires aux activités portuaires.
- Les installations et travaux divers visés à l'article R 442.2 du code de l'urbanisme sous réserve d'être liés aux activités portuaires admises dans la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement directement liées aux activités portuaires admises dans la zone.
- Les constructions liées à des équipements d'infrastructure susceptibles d'être créés dans la zone.
- Les constructions à usage d'habitation sous réserve d'être liées aux activités portuaires.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UP 3. ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Les accès doivent être adaptés à la construction et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

2. Voirie

Les caractéristiques des voies doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères.

ARTICLE UP 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute occupation ou utilisation du sol admise à l'article UP 2 et requérant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de capacité suffisante.

2. Assainissement

Toute occupation ou utilisation du sol admise à l'article UP 2 et requérant un système d'assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

3. Eaux pluviales

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement pluvial existant en respectant ses caractéristiques et les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, il est fait application des prescriptions de l'article 640 du code civil.. En tout état de cause, le libre écoulement des eaux pluviales devra être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés évitant la concentration des écoulements.

4. Autres installations techniques

Pour tout bâtiment ou installation, les raccordements aux réseaux de distribution d'énergie électrique et les câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UP 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé par la loi d'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

ARTICLE UP 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions est conforme au plan d'organisation du port.

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

L'implantation des constructions est conforme au plan d'organisation du port.

ARTICLE UP 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

N'est pas règlementé.

ARTICLE UP 9. EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol d'une construction correspond à la projection verticale du volume hors œuvre de la construction (*voir croquis 5*).

L'emprise au sol des constructions est conforme au plan d'organisation du port.

ARTICLE UP 10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

§1. Définition de la hauteur

La hauteur d'une façade est la plus grande distance mesurée verticalement entre tout point de l'égout du toit d'un bâtiment et le sol naturel.

§2. Hauteurs

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit.

Des adaptations peuvent être envisagées pour les bâtiments et installations hors normes, sans pour autant excéder 10 mètres.

ARTICLE UP 11. ASPECT EXTERIEUR

1. Les bâtiments et installations doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, et être en harmonie avec les bâtiments avoisinants et compatible avec la bonne tenue de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage urbain et naturel.
2. **Les différentes façades** doivent s'harmoniser entre-elles. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts n'est pas admis.
3. **Les toitures** peuvent être apparentes ou traitées en terrasses ou présenter un profil courbe. Pour les toitures apparentes et composées d'un ou plusieurs versants, la pente principale est au minimum de 10°
4. **Les clôtures** sont constituées de haies, grilles, grillages ou de tout dispositif à claire-voie. Elles ne dépassent pas 1.80 mètre de hauteur et ne comptent de partie pleine sur plus de la moitié de la hauteur.

La mise en place de clôtures pleines peut être admise lorsqu'elles répondent à des nécessités tenant à la nature de l'occupation ou de l'utilisation du sol, ou à la destination des constructions et installations. En tout état de cause, les clôtures sont accompagnées d'un support végétal dense.

5. Autres dispositions :

Les lignes de distribution d'électricité, les lignes d'éclairage public, les câbles téléphoniques doivent être installées, soit en souterrain, soit de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux, du site et du paysage naturel.

ARTICLE UP 12. STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou dans les emplacements aménagés à cet effet.

ARTICLE UP 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces non bâtis et non affectés au stationnement ou au stockage doivent être aménagés et plantés.

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

ARTICLE UP 14. COEFFICIENT DE BIOTOPE

Les possibilités minimales de surface végétalisée sont fixées par le plan d'organisation du port.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UT

Caractère de la zone

La zone UT est une zone urbaine destinée à accueillir des activités liées au tourisme et correspond aux pôles hôteliers de Fort-Royal. Elle a pour objet de réglementer les espaces littoraux urbanisés concernés et les occupations et utilisations du sol qui s'y développent.

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

ARTICLE UT 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage industriel, à usage d'entrepôt commercial ;
- les constructions à usage agricole ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles liées à une activité en rapport avec la vie quotidienne du quartier et compatibles avec la vocation de la zone ou du secteur ;
- les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux indispensables aux bâtiments, installations et aménagements admis dans la zone ainsi qu'à leur desserte.
- les carrières.

ARTICLE UT 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Néant

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UT 3. ACCES ET VOIRIE

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

ARTICLE UT 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

ARTICLE UT 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé par la loi d'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

ARTICLE UT 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et installations doivent d'implanter à une distance supérieure ou égale à :

- 5 mètres de la limite d'emprise des voies et emprises publiques (*voir croquis UT2*);
- 18 mètres du rivage de la mer.

ARTICLE UT 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions et installations doivent observer un recul d'implantation par rapport aux limites séparatives de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, soit supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans jamais être inférieure à 3 mètres (*voir croquis 3*).
2. Les bâtiments annexes d'une hauteur inférieure à 3 mètres peuvent être implantés sur limite séparative.
3. L'implantation des piscines ne peut être inférieure à une distance à 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

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

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

ARTICLE UT 9. EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol d'une construction correspond à la projection verticale du volume hors œuvre de la construction (*voir croquis 5*).

L'emprise au sol des bâtiments complétée des emprises des voiries et des aires de stationnement est limitée à 20% de la surface du terrain.

ARTICLE UT 10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

§1. Définition de la hauteur

La hauteur d'une façade est la plus grande distance mesurée verticalement entre tout point de l'égout du toit d'un bâtiment et le sol naturel.

La hauteur est fixée en nombre de niveaux.

2. Hauteurs

La hauteur des constructions ne peut comporter plus de trois niveaux.

ARTICLE UT 11. ASPECT EXTERIEUR

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

ARTICLE UT 12. STATIONNEMENT

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

ARTICLE UT 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UT 14. COEFFICIENT DE BIOTOPE

Les possibilités minimales de surface végétalisée sont fixées à 50 % de la superficie totale du terrain.

TITRE IV
Dispositions Applicables aux
Zones à Urbaniser AU

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AU

Caractère de la zone

La zone 1AU constitue une zone naturelle située dans la continuité de la trame urbaine des principales sections de la commune ou une zone d'habitat partiellement occupée et dans laquelle s'exprime un enjeu d'organisation.

Elle est destinée au développement de l'urbanisation sur la base d'opérations d'aménagement et dans les conditions fixées dans le présent règlement.

Elle vise à mettre en oeuvre les principes de mixité et de diversité dans l'objectif du renforcement des pôles de vie de la commune, en termes d'habitat, de services et d'équipements.

La zone 1 AU est une zone destinée à être aménagée à court, moyen ou long terme, en attente de disposer, de manière correcte, d'équipements de viabilité et de conditions d'accès convenables et durables, et de bénéficier d'intentions d'aménagement précises.

La zone 1 AU est appelée à porter des secteurs urbains d'une densité équivalente aux zones urbaines proches,

L'ouverture à l'urbanisation pourra s'opérer au fur et à mesure de la réalisation des conditions de viabilité, de mise en place ou de renforcement des réseaux techniques.

La zone 1 AU est appelée à porter des secteurs urbains d'une densité équivalente aux zones urbaines proches,

La zone 1 AU comprend un secteur spécifique:

- **Le secteur 1AUx** porte une vocation d'activités artisanales et équipements liés aux métiers de la mer. Elle s'inscrit sur le secteur de Ferry.

* * *

ARTICLE 1 AU 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Dispositions applicables à l'ensemble de la zone 1AU, à l'exception du secteur 1Aux

Sont interdites :

- les constructions à usage industriel, à usage d'entrepôt commercial ;
- Les campings, caravanages et dépôts de caravanes,
- les constructions à usage agricole ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles liées à une activité en rapport avec la vie quotidienne du quartier et compatibles avec la vocation résidentielle de la zone ou du secteur ;
- les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux indispensables aux bâtiments, installations et aménagements admis dans la zone ainsi qu'à leur desserte, tels que précisés dans l'article 1AU2;
- les carrières.

1.2 - Dispositions applicables au seul secteur 1Aux

Sont interdites :

- Les campings, caravanages et dépôts de caravanes,
- Les constructions à usage d'habitation, autres que celles précisées dans l'article 1AU2, §2.2 ci-après défini.

- les constructions à usage agricole ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles liées à une activité en rapport avec la vie quotidienne du quartier et compatibles avec la vocation résidentielle de la zone ou du secteur ;
- les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux indispensables aux bâtiments, installations et aménagements admis dans la zone ainsi qu'à leur desserte, tels que précisés dans l'article 1AU2;
- les carrières .

ARTICLE 1 AU 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Dispositions applicables à l'ensemble de la zone 1AU, à l'exception du secteur 1AUx

- Les occupations et utilisations du sol ne figurant pas à l'article 1AU 1 ne sont autorisées que lors de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de restructuration d'ensemble proposées par les pétitionnaires et approuvée par délibération du conseil municipal.
- L'affouillement et l'exhaussement du sol ne sont admis que s'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, s'ils sont nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
 - . Les talus de grande ampleur rendus nécessaires par la réalisation de travaux d'intérêt général (voirie publique, ...) devront être traités par tout mode garantissant leur pérennité (stabilité) et leur intégration paysagère. Un traitement végétal adapté, avec un choix de plantations ne remettant pas en cause la stabilité des terrassements, est particulièrement souhaité.
 - . Un affouillement nécessaire à la réalisation d'une construction ne peut excéder la hauteur de la construction (*voir croquis 1*).

2.2. Dispositions applicables au seul secteur 1AUx

- Les occupations et utilisations du sol ne figurant pas à l'article 1AU 1 ne sont autorisées que lors de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de restructuration d'ensemble proposées par les pétitionnaires et approuvée par délibération du conseil municipal.
- Les occupations et installations mentionnées à l'article 1AU2 §2.1 ci-dessus sont autorisées, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve des prescriptions prises au titre des législations et réglementations susceptibles d'avoir des conséquences sur l'occupation ou l'utilisation du sol concernant l'hygiène industrielle et des dispositions pour éviter le risque et la propagation des incendies et des nuisances.
- Les constructions à usage d'habitation, sous réserve d'être liées et nécessaires aux activités admises dans la zone.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AU 3. ACCES ET VOIRIE

1. Accès

- 1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil..
- 1.2. Les accès doivent être adaptés à la construction et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

1.3. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

1.4. Tout accès sur la RN4 doit être conforme à la réglementation en vigueur en matière de voies à grande circulation.

2. Voirie

1.1. Les caractéristiques des voies doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères.

1.2. Toute voirie nouvelle doit présenter une largeur d'emprise minimale de 6 mètres.

1.3. Toute voie se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité de telle manière que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

1.4. Toute voie peut être refusée lorsque son raccordement à la voie publique constitue un danger pour la circulation.

ARTICLE 1 AU 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

ARTICLE 1 AU 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé par la loi d'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

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

1. Les constructions et installations doivent d'implanter à une distance supérieure ou égale à :

- 20 mètres de l'axe de la route nationale 4 ;
- 12 mètres de l'axe des routes départementales ;
- 8 mètres de l'axe des autres voies publiques existantes (*voir croquis 1AU2*).

2. Le retrait minimum exigé par rapport aux routes départementales et communales peut être augmenté suivant l'avis des services compétents en matière de risques naturels lorsqu'un passage d'eau ou une ravine compris entre le projet de construction et la voie est soumis à un aléa fort ou moyen d'inondation.

3. Un retrait minimum de 10 mètres est exigé par rapport aux berges de cours d'eau, aux rebords de pente abrupte ou des pieds de talus.

ARTICLE 1 AU 7. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations doivent observer un recul d'implantation par rapport aux limites séparatives de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, soit supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans jamais être inférieure à 3 mètres (*voir croquis 3*).

Les bâtiments annexes d'une hauteur inférieure à 3 mètres au faitage peuvent être implantés sur limite séparative.

L'implantation des piscines ne peut être inférieure à une distance à 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

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

Les constructions et installations doivent observer un recul d'implantation les unes par rapport aux autres de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de l'autre bâtiment, soit supérieure ou égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans jamais être inférieure à 4 mètres.

Les bâtiments annexes d'une hauteur inférieure à 3 mètres ne sont pas concernés par cette disposition.

ARTICLE 1 AU 9. EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol d'une construction correspond à la projection verticale du volume hors œuvre de la construction (*voir croquis 5*).

L'emprise au sol sera conforme au projet d'aménagement du site tel que visé à l'article 1AU2 ; l'urbanisation du site ne sera autorisée que s'il rentre dans le cadre de l'aménagement préconisé par la collectivité et que si les dessertes en réseau le permettent.

ARTICLE 1 AU 10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est la distance mesurée en tout point des façades jusqu'à l'égout du toit et est déterminée par un plan, parallèle au terrain naturel existant avant travaux, correspondant à la hauteur absolue.

Les combles peuvent être aménagés ou rendus habitables.

2. Hauteurs

La hauteur des constructions ne peut comporter plus de deux niveaux et ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE 1 AU 11. ASPECT EXTERIEUR

1. Dispositions générales

Les bâtiments et installations doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, et être en harmonie avec les bâtiments avoisinants et compatible avec la bonne tenue de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage urbain.

Les constructions à rez-de-chaussée transparent dites constructions sur pilotis sont interdites.

2. Façades

Le traitement architectural des façades doit être homogène.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec ces dernières.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts n'est pas admis.

Les bâtiments annexes doivent être réalisés en cohérence avec le bâtiment principal.

3. Toitures

Le traitement des toitures doit être homogène.

Sauf pour les constructions à usage d'équipement collectif, les toitures sont apparentes et présentent un ou plusieurs versants dont la pente principale est comprise entre 10 et 45°.

Les galeries, dont une partie peut abriter des pièces ou des annexes dépendant de la construction principale, présentent une pente au moins égale à 8°.

Les toitures des constructions à usage d'équipement collectif peuvent être apparentes, conçues en toitures –terrasses, ou mixtes ou présenter un profil courbe. Pour les toitures apparentes et composées d'un ou plusieurs versants, la pente principale est au minimum de 10°.

4. Clôtures

Le traitement des clôtures doit être homogène.

Les clôtures sont constituées de haies, grilles, grillages ou de tout dispositif à claire-voie. Elles ne dépassent pas 1.80 mètre de hauteur et ne comptent de partie pleine sur plus de la moitié de la hauteur.

Les clôtures en bordure des voies ouvertes à la circulation publique doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne pour la circulation, notamment, en diminuant la visibilité aux abords des carrefours.

Les murs anciens de clôtures peuvent être préservés ou réhabilités même dans le cas où ils dépassent la hauteur fixée ci-dessus.

5. Autres dispositions

Les lignes de distribution d'électricité, les lignes d'éclairage public, les câbles téléphoniques doivent être installées, soit en souterrain, soit de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux, du site et du paysage naturel.

ARTICLE 1 AU 12. STATIONNEMENT

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

ARTICLE 1 AU 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AU 14. COEFFICIENT DE BIOTOPE

Les possibilités minimales de surface végétalisée sont fixées à 30 % de la superficie totale du terrain.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

Caractère de la zone

La zone 2AU correspond aux espaces retenus pour assurer le développement de l'agglomération de Deshaies. Elle est destinée à être aménagée à moyen-long terme et porte une fonction urbaine et résidentielle.

L'ouverture à l'urbanisation est assujettie à la définition préalable d'un schéma d'organisation d'ensemble, à l'échelle de leur périmètre et à la réalisation des équipements de viabilité rendus nécessaires par leur aménagement.

Toute urbanisation nouvelle dans le secteur 2AU est conditionnée par la mise en place préalable d'une procédure de modification du PLU, exception faite des constructions ou des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

ARTICLE 2AU 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol, à l'exception des constructions ou des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 2AU 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

N'est pas réglementé

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3. ACCES ET VOIRIE

N'est pas réglementé

ARTICLE 2AU 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

N'est pas réglementé

ARTICLE 2AU 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé par la loi d'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

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

Les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou observer un recul d'implantation par rapport à l'alignement.

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

Les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter en limite séparative ou observer un recul d'implantation par rapport à la limite séparative.

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

N'est pas règlementé.

ARTICLE 2AU 9. EMPRISE AU SOL

N'est pas règlementé.

ARTICLE 2AU 10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est la distance mesurée en tout point des façades jusqu'à l'égout du toit et est déterminée par un plan, parallèle au terrain naturel existant avant travaux. Au-delà de la hauteur maximale fixée à l'égout du toit, sont admis les ouvrages techniques liés au fonctionnement et la maintenance du bâtiment.

2. Hauteurs

La hauteur des constructions ne peut comporter plus de deux niveaux et ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE 2AU 11. ASPECT EXTERIEUR

N'est pas règlementé

ARTICLE 2AU 12. STATIONNEMENT

N'est pas règlementé

ARTICLE 2AU 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

N'est pas règlementé

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14. COEFFICIENT DE BIOTOPE

Les possibilités minimales de surface végétalisée sont fixées à 30 % de la superficie totale du terrain.

TITRE IV

Dispositions Applicables aux Zones Agricoles A

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère de la zone

La zone A est une zone naturelle qui correspond aux parties du territoire communal qui font l'objet d'une protection particulière en raison des potentialités agronomiques, biologiques et économiques du sol et de la valeur environnementale et paysagère des sites.

En zone A, les constructions et installations agricoles peuvent être autorisées tout comme les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics « dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers », conformément à l'article R.123-7 du code de l'urbanisme.

La zone A comprend deux **secteurs spécifiques Aa et Ah** :

- Le **secteur Ah** où seront autorisées les constructions destinées à des structures d'accueil, d'animation et de loisirs, des activités agritouristiques en complément de l'exploitation agricole dominante, dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités, à condition de ne pas porter atteinte à la préservation des sols agricoles et à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysage et sous réserve que leurs conditions d'implantation et de densité permettent d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère agricole de la zone
 - **Le secteur Ah**, de taille et de capacité d'accueil limitées, permet d'accueillir des constructions dans des conditions de hauteur d'implantation et de densité limitées, à condition de ne pas porter atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysagers. Ces secteurs regroupent des secteurs d'habitat isolé, de hameaux, de portions de territoire mitées où l'activité agricole domine.
 - **le secteur Ah** permet des évolutions limitées des constructions existantes (extension limitée à 25% de l'unité existante, pour une surface totale ne pouvant excéder 200 m²).
- Le **secteur Aa** est réservé à une exploitation de carrière.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sous réserve des exceptions prévus à l'article A2, toute occupation ou utilisation du sol, est interdite. Sont notamment interdites les constructions à usage d'habitation dont celles des exploitants agricoles sauf quand la nature de l'exploitation l'impose.

ARTICLE A 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. Dispositions générales

Sont autorisées:

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation agricole
- le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement dès lors qu'il ne compromet pas l'exploitation agricole.
- la construction limitée à 150 m² de plancher à usage d'habitation, par unité foncière identifiée dans les documents graphiques du règlement et figurant dans le répertoire des constructions d'habitation implantées en zone agricole.
- l'extension limitée à 50 m² de plancher supplémentaire pour les constructions à usage d'habitation existante, identifiée dans les documents graphiques du règlement et figurant dans le répertoire des constructions d'habitation implantées en zone agricole.

2. Dispositions particulières au secteur Aa

Sont autorisées:

- les équipements et installations liées à l'exploitation de la carrière

3. Dispositions particulières au secteur Ah

Sont autorisées:

- l'extension limitée de constructions existantes à usage d'habitation, identifiés dans les documents graphiques du règlement et figurant dans le répertoire des constructions d'habitation implantées en zone agricole .
- la construction de nouvelles constructions destinées à des structures d'accueil, d'animation et de loisirs, des activités agritouristiques en complément de l'exploitation agricole dominante

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3. ACCES ET VOIRIE

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil.
2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la lutte contre l'incendie.
3. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

ARTICLE A 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Toute occupation ou utilisation du sol admise à l'article A2 et requérant l'eau potable doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable. En l'absence de réseau d'eau potable, l'alimentation peut être assurée par captage ou tout dispositif conforme à la réglementation en vigueur.
2. L'évacuation des eaux usées se fait par des canalisations souterraines sur un dispositif conforme à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés et les ravines est interdite. Pour les installations réservées à l'élevage, l'évacuation des eaux usées est assurée conformément aux dispositions prévues par la réglementation en vigueur.
3. L'évacuation et le recueillement des eaux pluviales sur le fond doivent s'effectuer dans des conditions qui ne nuisent pas aux fonds voisins.

ARTICLE A 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé par la loi d'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

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

1. Les constructions et installations doivent d'implanter à une distance supérieure ou égale à :
 - 12 mètres de l'axe des routes départementales ;
 - 5 mètres de l'alignement des autres voies existantes.
2. Le retrait minimum exigé par rapport aux routes départementales et communales peut être augmenté suivant l'avis des services compétents en matière de risques naturels lorsqu'un passage d'eau ou une ravine compris entre le projet de construction et la voie est soumis à un aléa fort ou moyen d'inondation.
3. Un retrait minimum de 10 mètres est exigé par rapport aux berges de cours d'eau, aux rebords de pente abrupte ou des pieds de talus.

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

Les constructions et installations doivent observer un recul d'implantation par rapport aux limites séparatives de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, soit supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans jamais être inférieure à 4 mètres.

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

N'est pas règlementé.

ARTICLE A 9. EMPRISE AU SOL

N'est pas règlementé.

ARTICLE A 10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

§1. Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est la distance mesurée en tout point des façades jusqu'à l'égout du toit et est déterminée par un plan, parallèle au terrain naturel existant avant travaux, correspondant à la hauteur absolue.

§2. Hauteurs

1. La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 4 mètres. Les combles peuvent être aménagés ou rendus habitables.
Toutefois, pour les terrains présentant une déclivité de plus de 20%, il peut être admis un sous-sol partiellement aménagé n'excédant pas la moitié du plan haut. Dans ce cas, la distance mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit ne doit pas dépasser 6 mètres.
2. La hauteur maximale des constructions et installations à usage autre que l'habitation ne doit pas excéder 7 mètres. Des adaptations peuvent être envisagées pour les bâtiments et installations hors normes.

ARTICLE A 11. ASPECT EXTERIEUR

1. Les bâtiments et installations doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, et être en harmonie avec l'environnement bâti proche. Ils ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, aux sites, aux paysages naturels et à la conservation des perspectives monumentales.
2. Les différentes façades doivent s'harmoniser entre-elles. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts n'est pas admis.
3. Les toitures des constructions à usage d'habitation sont apparentes et ont un ou plusieurs versants, la pente principale étant comprise entre 10 et 45°.

ARTICLE A 12. STATIONNEMENT

N'est pas règlementé

ARTICLE A 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

N'est pas règlementé

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14. COEFFICIENT DE BIOTOPE

N'est pas règlementé

TITRE V

**Dispositions Applicables aux
Zones Naturelles N**

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone

Les zones naturelles N concernent les parties du territoire communal devant être préservées en raison de la composition de leurs milieux, des paysages.

Leurs caractères naturels et leur attrait constituent des éléments majeurs du territoire qu'il convient de protéger de l'urbanisation et de tout mode d'occupation susceptible de remettre en cause leur intégrité.

Les zones naturelles N regroupent également les espaces patrimoniaux majeurs de Deshaies, soit les espaces naturels remarquables ou caractéristiques du littoral relevant de l'article L 146-6 du code de l'urbanisme et les espaces humides qui se développent en arrière.

Les zones naturelles N comprennent plusieurs **secteurs spécifiques** :

- **Les secteurs Na** regroupent les sites littoraux traités en espaces d'animation et de loisirs (plages)
- Le **secteur Nerl** concerne les sites inscrits de Gros Morne et de Grande Anse ;
- Le **secteur Nf** sur la bande des cinquante pas géométriques couvre les boisements de belle tenue soumis au régime forestier ;
- Le **secteur Nh** regroupe des ensembles de constructions de taille et de capacité d'accueil limitées. Hérités le plus souvent de secteurs d'habitat diffus réglementairement autorisés par les zones NB du POS, elles permettent d'accueillir des constructions dans des conditions de hauteur d'implantation et de densité limitées, à condition de ne pas porter atteinte à la préservation des sites, milieux naturels et paysagers . Ces secteurs regroupent des secteurs d'habitat isolé, de hameaux, de portions de territoire mitées où le contexte naturel et rural domine.

Les zones naturelles N comprennent également des espaces soumis aux dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels dans lesquels s'imposent les règles d'urbanisme dudit document annexé au dossier de Plan Local d'Urbanisme.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sous réserve des exceptions prévus à l'article N2, toute occupation ou utilisation du sol, est interdite. Sont notamment interdites les constructions à usage d'habitation sauf dans les conditions prévues à l'article N2.

ARTICLE N 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. Dans l'ensemble de la zone N à l'exception du secteur Nh:

Sous réserve de demeurer des aménagements légers et à condition que leur localisation ou leur aspect ne dénaturent pas le caractère et la composition des sites, ne compromettent pas leur

qualité patrimoniale, architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux, sont admis :

- La réfection des bâtiments existants ;
- La réhabilitation et l'extension mesurée des constructions, installations et ouvrages existants ;
- Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public des espaces ou milieux concernés, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers pédestres et équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune et de la flore. Ces aménagements doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
- Les constructions et installations à vocation de structure d'accueil touristique, de prestations culturelles, d'animation et de loisirs, sous réserve que leur implantation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité patrimoniale, architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation du milieu naturel ;
- La réhabilitation des constructions et ouvrages à caractère patrimonial.
- Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, à condition que ces aires ne soient ni cimentées, ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible. Ces aménagements doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
- Les locaux et installations répondant aux exigences en matière d'hygiène et de sécurité lorsqu'ils sont rendus indispensables pour la fréquentation du public.

2. Dans le seul secteur Nh

Sont autorisées:

- l'extension limitée de constructions existantes à usage d'habitation, identifiées dans les documents graphiques du règlement et figurant dans le répertoire des constructions d'habitation implantées en zone agricole (voir annexes du présent règlement).
- de nouvelles constructions destinées à des structures d'accueil, d'animation et de loisirs, des activités éco-touristiques.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3. ACCES ET VOIRIE

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil..
2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences des services de lutte contre l'incendie, de la protection civile et de ramassage des ordures ménagères.
3. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

ARTICLE N 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Toute occupation ou utilisation du sol admise à l'article N2 et requérant l'eau potable doivent être reliées à un réseau public de distribution d'eau potable de capacité suffisante.
2. Toute occupation ou utilisation du sol admise à l'article N2 et requérant un système d'assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques ou, en l'absence de réseau public d'assainissement, à une filière autonome d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.
3. L'évacuation et le recueillement des eaux pluviales sur le fond doivent s'effectuer dans des conditions qui ne nuisent pas aux fonds voisins.

ARTICLE N 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé par la loi d'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

ARTICLE N 6. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

N'est pas règlementé

ARTICLE N 7. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

N'est pas règlementé

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

N'est pas règlementé

ARTICLE N 9. EMPRISE AU SOL

N'est pas règlementé

ARTICLE N 10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

§1. Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est la distance mesurée en tout point des façades jusqu'à l'égout du toit et est déterminée par un plan, parallèle au terrain naturel existant avant travaux, correspondant à la hauteur absolue.

§2. Hauteur

La hauteur des bâtiments ne doit pas excéder 4 mètres. Les combles peuvent être aménagés ou rendus habitables.

ARTICLE N 11. ASPECT EXTERIEUR

1. Les bâtiments et installations doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, et être en harmonie avec l'environnement bâti proche. Ils ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, aux sites, aux paysages naturels et à la conservation des perspectives monumentales.

2. Les différentes façades doivent s'harmoniser entre-elles. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts n'est pas admis.
3. Les toitures des constructions sont apparentes et ont un ou plusieurs versants, la pente principale étant comprise entre 10 et 45°.

ARTICLE N 12. STATIONNEMENT

N'est pas règlementé

ARTICLE N 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

N'est pas règlementé

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14. COEFFICIENT DE BIOTOPE

N'est pas règlementé