



PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

4. Règlement

4.1. Règlement écrit

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 21 septembre 2017

Le Maire, Monsieur Olivier PAZ

Table des matières

1. Titre 2 – Dispositions applicables aux zones urbaines	4
1.1. UA	5
1.2. UB	21
1.3. UT	37
2. Titre 3 – Dispositions applicables aux zones à urbaniser	47
2.1. 1AU	48
3. Titre 5 – Dispositions applicables aux zones naturelles	62
3.1. N	63

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

UA

UB

UT

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

ARTICLE UA1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage industriel et d'entrepôts commerciaux ou agricoles (sauf ceux liés aux commerces de détail) ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article UA2 ;
- Les constructions autres que celles mentionnées à l'article UA2 ;
- Les carrières, affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux mentionnés à l'article UA2 ;
- Les dépôts de ferrailles, abris de fortune, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés ;
- L'hébergement léger de loisirs (camping, caravanage, P.R.L., mobil-home) ;
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes ;
- En secteur UA_h, les constructions de toutes natures à l'exception de celles visées à l'article UA2 ;
- Le changement de destination des locaux d'activités situés en rez-de-chaussée, et leur transformation en habitation, de part et d'autre des voies repérées sur le règlement graphique en vertu de l'article L. 123-1-5 II 5° du code de l'urbanisme ;

ARTICLE UA2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions et installations diverses, classées ou non qui, par leur destination, sont liées à l'habitation et à l'activité urbaine et à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec celles-ci ;
- Les constructions de toute nature, installations, dépôts, ouvrages et travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux ;
- L'aménagement ou l'extension des installations existantes classées ou qui deviendraient classables, sous réserves qu'ils ne soient pas de nature à augmenter les nuisances ;
- Les affouillements et exhaussements de sol définis à l'article R.442-2 du code de l'urbanisme s'ils sont liés aux équipements d'infrastructure ;
- Les occupations et utilisations du sol admises dans la zone dès lors sont compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation définies.

Les utilisations et occupations du sol précédentes sont autorisées sous réserve si besoin est de l'application des dispositions suivantes :

- Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux risques de **submersion marine**, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement ;
- Dans les **secteurs soumis au risque d'inondation par débordement des cours d'eau**, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement ;
- Dans les secteurs soumis aux **risques et nuisances liés à la nature des sols**, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions et recommandations définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement ;
- Dans les secteurs soumis aux dispositions relatives aux zones humides, les constructions ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre « Règles communes à l'ensemble des zones » du présent règlement ;

- Dans les secteurs soumis aux dispositions de l'article L.123.1.5-10, les constructions ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre « Règles communes à l'ensemble des zones » du présent règlement.
- Dans les secteurs soumis aux dispositions relatives aux nuisances sonores générées par les infrastructures de transport terrestre, les constructions ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre « Règles communes à l'ensemble des zones » du présent règlement.

En secteur UAh,

- Les constructions et installations diverses, classées ou non qui, par leur destination, sont liées à l'activité hôtelière.

Application de la loi « littoral »

- Dans les espaces proches du rivage au sens de l'article L.146-4-II du code de l'urbanisme, outre la prise en compte éventuelle des dispositions ci-dessus et celles prévues aux articles 3 à 14, l'urbanisation devra respecter le principe d'extension limitée, apprécié selon des critères de surface, de hauteur, de densité, de localisation, d'environnement bâti et de configuration des lieux.

ARTICLE UA3 – ACCES ET VOIRIE

1) Les caractéristiques des voies nouvelles

Toute voie nouvelle doit présenter les caractéristiques suivantes :

- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- assurer la sécurité des usagers ;
- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- disposer d'une emprise minimum de 4 mètres.

En outre, son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence d'autre solution. Elles doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie (sauf application de contraintes réglementaires) et d'enlèvement des ordures ménagères, notamment.

2) Conditions d'accès aux voies

a) Règle générale

Le nombre et la largeur des accès doivent être limités aux conditions d'une desserte satisfaisante du projet. Toutefois, un accès ne peut avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

b) Modalités de réalisation des accès

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant l'accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa

configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies.

ARTICLE UA4 – RESEAUX

1) Eau

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau.

2) Assainissement

- Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle nécessitant une évacuation des eaux.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome des constructions en conformité avec le règlement en vigueur est autorisé. Les installations devront être prévues pour être raccordables en limite de voirie au réseau public lorsqu'il sera réalisé. Le pétitionnaire sera tenu de se brancher, à ses frais, sur le réseau, dès lors qu'il sera construit. Il devra satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

- Eaux résiduaires

Conformément aux dispositions prévues à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel.

L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

Cette autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses de premier établissement, d'entretien et d'exploitation entraînées par la réception de ces eaux.

- Eaux pluviales

Lorsque le réseau existe, il pourrait être demandé à ce que les aménagements réalisés sur tout terrain soient tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, les constructeurs ou aménageurs devront réaliser à leur charge, un réseau d'assainissement des eaux pluviales provenant des surfaces collectives imperméabilisées. En outre, chaque constructeur devra réaliser sur son propre fonds et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales provenant des aires imperméabilisées privatives.

Pour les installations le nécessitant, des dispositifs de pré-traitement (déboureur, décanteur, déshuileur, ...) pourront être imposés au rejet des eaux pluviales.

3) Réseaux divers

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés.

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement à la construction ou dans les clôtures.

La pose d'installations électriques en saillie sur les trottoirs est interdite.

ARTICLE UA5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE UA6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 – Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies ouvertes à la circulation automobile, ainsi qu'aux emprises publiques (jardin, parc public, place...), et non aux emprises publiques piétonnes ou cyclables, ni aux voies de statut privé donnant accès, au plus, à deux constructions.

Lorsque figure au règlement graphique :

- une marge de recul, l'implantation des constructions doit se faire en limite ou en retrait de celle-ci ;
- une implantation obligatoire ou un alignement imposé, l'implantation des constructions doit se faire en limite de celle-ci ou de celui-ci.

Lorsqu'il existe un ordonnancement de fait, il détermine l'implantation des nouvelles constructions et installations de premier rang.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour :

- les éléments en saillie de la façade ;
- l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme dans la limite d'une épaisseur de 0,30 m, sans débord sur le domaine public.

2 - Voies ouvertes à la circulation automobile

Les constructions doivent obligatoirement être implantées à l'alignement (ou en limite de l'emprise de la voie privée) en cas d'alignement de fait des constructions voisines ; en cas de recul de la construction, celui-ci sera au minimum de 3 m.

Indépendamment de l'alignement de fait des constructions voisines, les rez-de-chaussée – et seulement les rez-de-chaussée (R) – à usage commercial pourront s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques.

3 - Autres voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 3 m par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).

4 - Cas particuliers

Quelle que soit la nature de la voie ou de l'emprise publique, une implantation avec un retrait inférieur à 3 m peut toutefois être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article (les balcons existants n'étant pas pris en compte dans le calcul du recul en question) sans augmenter ou réduire le retrait existant ;
- le respect et le prolongement d'un alignement préexistant situé en retrait des voies ou emprises publiques ;
Dans ce cas de figure, le retrait pourra être identique à celui du ou des bâtiment(s) voisin(s) formant l'alignement.
- la réalisation de décrochés de façade, de balcons et de retraits ponctuels pour créer un rythme sur la façade d'un même bâtiment ou le retrait du rez-de-chaussée pour créer un effet de seuil ou d'arcades ; la surface totale des décrochés et retraits devant être au plus égale à 50 % de la longueur de la façade ;
- la construction d'annexes (hors abri de jardin).

Les piscines, couvertes ou non, doivent être implantées avec un retrait minimal de :

- 5 m par rapport à l'alignement (ou de la limite de l'emprise de la voie privée) des voies ouvertes à la circulation automobile ;
- 3 m par rapport à l'alignement (ou de la limite de l'emprise de la voie privée) des autres voies et emprises publiques.

Les éoliennes doivent être implantées avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

ARTICLE UA7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Règles d'implantation

En application de l'article R. 123-10-1 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article du règlement du plan local d'urbanisme s'appliquent à chaque parcelle issue de divisions.

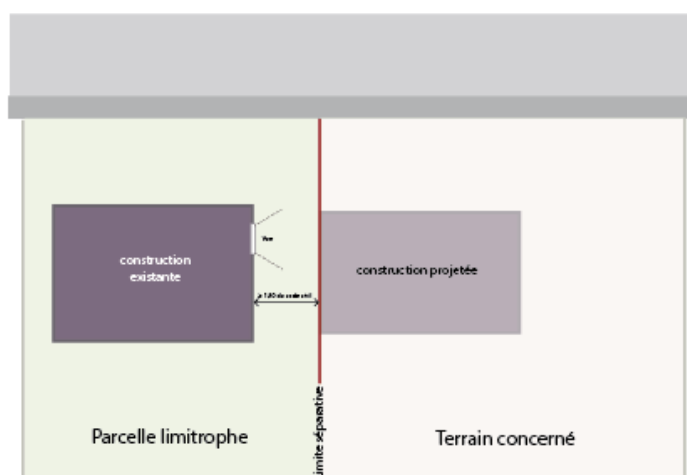
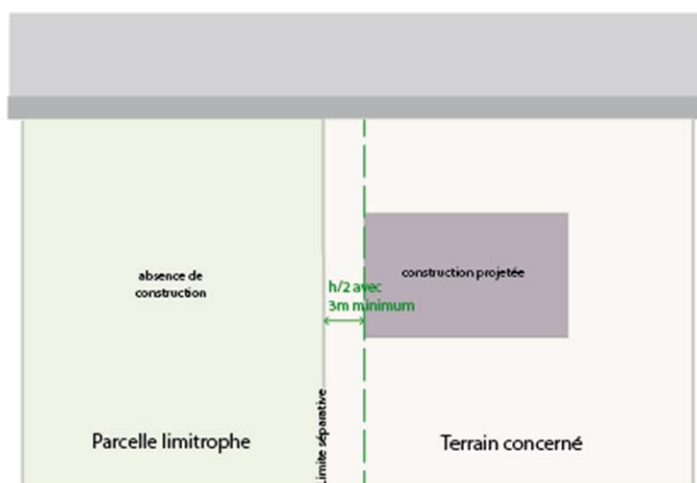
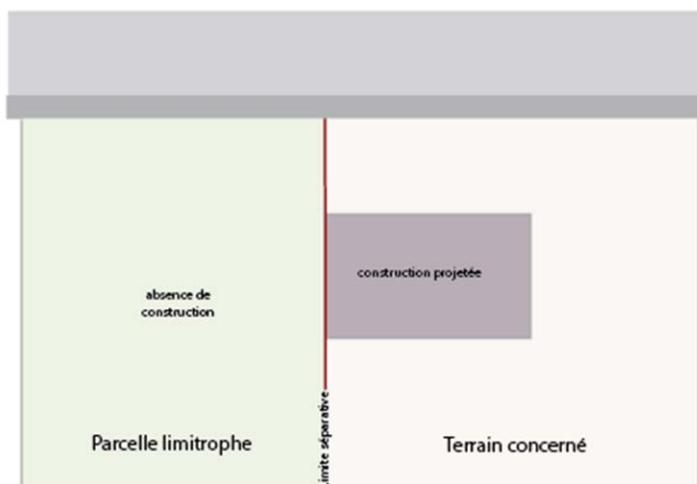
Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour :

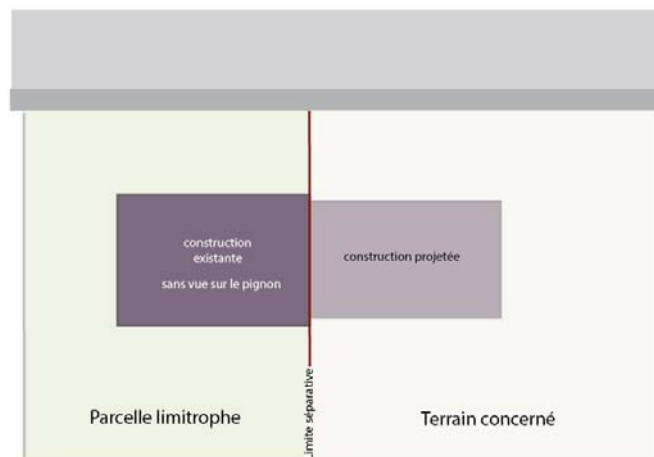
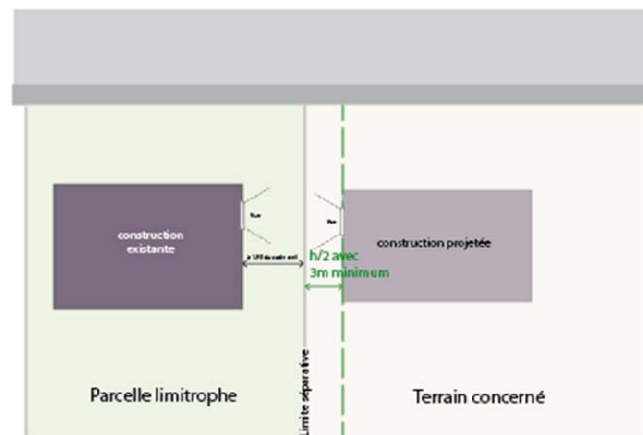
- les constructions dont la hauteur n'excède pas 0,60 m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction ;
- les socles des parkings souterrains à condition que leur hauteur n'excède pas 1,20 m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel et qu'ils constituent le support, au moins partiellement, de la construction qui nécessite leur présence ;
- les éléments en saillie de la façade ;
- l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme dans la limite d'une épaisseur de 0,30 m.

2 - Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions sont :

- soit implantées en limite(s) séparative(s) de propriété,
- soit implantées avec un retrait (D) au moins égal à la moitié de la hauteur prise à l'égout du toit de la construction avec un minimum de 3m (soit $D=0$ ou soit $D \geq H/2$ et $D \geq 3m$).





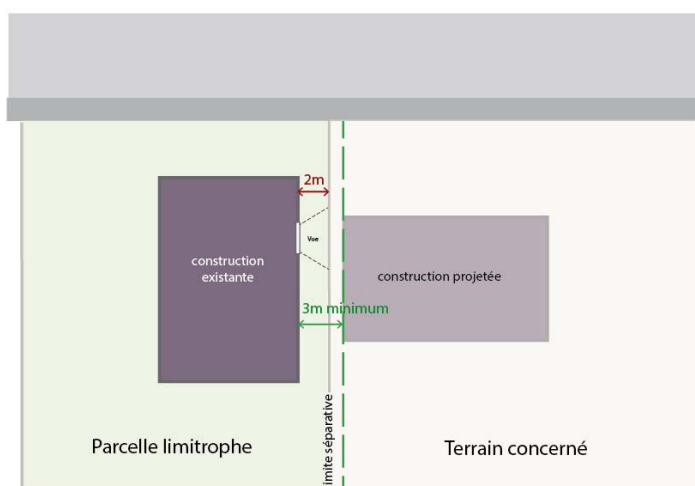
Les dispositions du présent article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure.

3 - Cas particuliers :

Lorsqu'il existe sur une parcelle limitrophe au terrain concerné par un projet :

- une façade d'une construction principale (hors annexes, abris de jardin, garage, ...) comprenant une ouverture générant une vue (au titre du code civil) ;
- et qui est située à moins de trois mètres de la limite séparative du terrain,

→ toute nouvelle construction ou extension devra respecter un recul permettant de garantir une distance minimale de trois mètres entre les points les plus proches des deux constructions concernées (existante et projetée).



Il est précisé que cette distance minimale est calculée entre la façade de la construction principale existante et tous points de la construction projetée (en ce compris les débords de toitures, mais non compris les gouttières et les descentes de gouttières).

Si toute nouvelle construction ou extension est située sur la limite séparative ou à moins de 1m90 de la limite séparative ;

- Aucune ouverture au rez-de-chaussée ne sera autorisée sur cette façade,
- Aucune ouverture en étage (fenêtre, fenêtre de toit, lucarne, ...) ne sera autorisée dans la bande de recul,
- Seront autorisés uniquement les châssis fixes équipés de verre opaque ou brouillé.

Pour être considérée comme une « *ouverture générant une vue* » sur la façade d'une construction principale existante située sur une parcelle limitrophe au terrain concerné par un projet, il est précisé que ladite construction existante devra être régulièrement déclarée et autorisée préalablement à toutes demandes de nouvelle construction ou extension.

D'autre part, des implantations différentes de celles visées ci-dessus peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- lorsque la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'article L.123-1-5-III 2° du Code de l'Urbanisme, soit au titre des Monuments Historiques, est justifiée ;
- lorsque la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité identifié au règlement graphique au titre de l'article L.123-1-5-III 2° du Code de l'Urbanisme ou au titre du classement en Espace Boisé Classé (EBC), est justifiée ;
- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée dans le prolongement de la façade ou du pignon en respectant la même implantation, le même recul et une hauteur au plus égale à la hauteur de la construction existante.

Les éoliennes, doivent être implantées avec un retrait minimal de 6 m d'une ou des limites séparatives.

ARTICLE UA8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon à ce que soit aménagé entre elles un espace suffisant $D \geq H/2$ (sans être inférieur à 4 m ; et ce, en tout point de la construction) pour permettre la lutte contre l'incendie et les autres moyens de secours ou d'urgence, et de telle sorte qu'il n'en résulte aucun inconvénient quant à leur occupation ou à leur utilisation en termes de salubrité et de sécurité.

ARTICLE UA9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 70% de la superficie de l'unité foncière.

L'emprise au sol des ouvrages, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, n'est pas réglementée.

ARTICLE UA10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est délimitée par un gabarit enveloppe, défini par une hauteur de façade (H1), un couronnement et une hauteur plafond (H2).

1.1) Hauteur maximale des façades (H1)

La hauteur maximale des façades (H1) sur emprise publique ou voie est limitée à 10 mètres.

1.2) Le couronnement

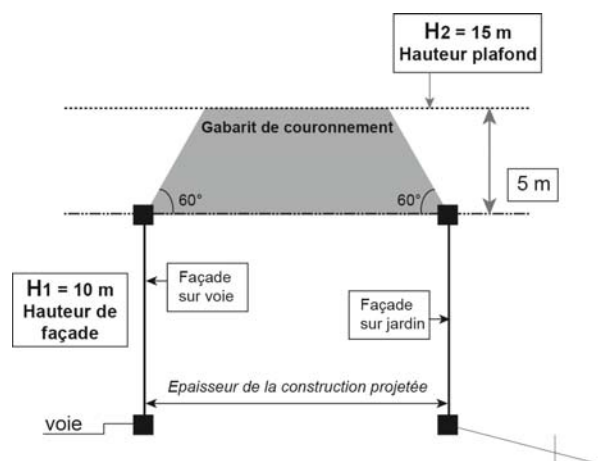
Le gabarit de couronnement de la construction est défini par deux plans inclinés à 60° dont les points d'attache se situent d'une part au sommet du plan vertical de la hauteur maximale des façades du projet (H1) et d'autre part au plan horizontal correspondant à la hauteur plafond (H2).

Il n'est autorisé qu'un seul niveau habitable dans le couronnement.

1.3) La hauteur plafond (H2)

La hauteur plafond des constructions ne peut excéder de plus de 5 mètres la hauteur maximale de façade sur emprise publique ou voie, le gabarit de couronnement ne pouvant accueillir qu'un niveau habitable.

L'acrotère, les lucarnes et autres « chiens assis » ne sont pas compris dans les gabarits ci-dessus.



En outre, en cas de construction d'un immeuble collectif, dont le linéaire de façade (longueur totale de la façade implantée sur voie) est supérieur à 25 m, la hauteur plafond (H2) ne pourra pas dépasser 10 m sur au moins 60% de l'emprise au sol du bâtiment.

En secteur UA, la hauteur plafond des constructions est limitée à 9 m.

1.4) Cas particulier

En cas d'implantation d'une construction en adossement à des bâtiments existants ou en cas d'extension de bâtiments existants, les règles ci-dessus peuvent être modifiées à condition cependant que la nouvelle construction n'excède pas la hauteur du bâtiment existant.

L'aménagement et le changement de destination d'un bâtiment existant, dont la hauteur est supérieure à celle fixée au paragraphe 1 du présent article est autorisée, sous réserve de ne pas modifier le volume de la construction.

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, des hauteurs différentes peuvent être admises ou imposées pour :

- les équipements publics d'infrastructure,
- les équipements d'intérêt collectif.

Des hauteurs différentes peuvent être admises ou imposées pour les constructions nouvelles et les travaux sur constructions existantes, réalisés sur les "éléments bâtis" repérés au plan de zonage et faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5-III 2° du Code de l'urbanisme, afin de mettre en valeur les éléments ainsi protégés.

ARTICLE UA11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1) Dispositions générales

Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au « caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

A l'exception des façades commerciales, l'emploi de couleurs vives n'est autorisé que sur des éléments architecturaux accessoires et sur de petites surfaces (stores, volets, menuiseries).

En dehors des tons pastel, les couleurs « criardes » ou « vives » sont proscrites.

2) Constructions existantes : aménagement et restauration

a) Principes généraux

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, de son appartenance à une famille architecturale contribuant à l'identité de la zone, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que les éléments d'intérêt de la construction initiale sont maintenus et entretenus.

b) Matériaux et aspects des façades

Doivent être préservés et restaurés (sauf en cas d'impossibilité technique avérée) :

- les ouvrages en pierre de taille ou en brique, prévus pour être apparents ;
- les éléments d'ornementation (modénatures, ferronneries, corniches, volets, céramiques...);
- les percements marquants de la composition générale des façades, en particulier lorsqu'il s'agit des façades sur espaces publics ou voies.

La nature et la couleur des enduits, des matériaux de revêtement de façade et des peintures (y compris celles des menuiseries extérieures, des ferronneries...) doivent rester en harmonie avec d'une part l'écriture architecturale de la construction et d'autre part celle des constructions avoisinantes.

En cas d'impossibilité technique d'intégrer intérieurement les coffres de volets roulants, les parties en saillies devront être dissimulées par un principe de lambrequin répondant à l'architecture de la construction concernée. Il en est de même des éléments techniques de climatisation.

Le couvrement des balcons à des fins de transformation en loggia est interdit.

c) Ravalement

Le ravalement doit conduire à améliorer l'aspect extérieur des immeubles ainsi que leur état sanitaire.

A ce titre, doivent être employés des matériaux, des techniques et des couleurs ne dévalorisant pas le caractère des constructions et leur impact dans l'environnement.

La mise (ou la remise) en peinture peut être interdite si l'intervention concerne :

- un ouvrage en pierre de taille ;
- un soubassement d'immeuble en l'absence d'une modénature (cordon, saillie...) limitant sa surface, sauf si la réfection s'applique à l'ensemble de la façade.

Les murs pignon doivent être traités avec le même soin que toutes les façades de la construction.

d) Couronnement : toiture, couverture, ouvertures en toiture, gouttières et tuyaux de descente

Le couronnement des constructions édifiées, qu'il soit traité en toiture à pente, en attique ou en toiture terrasse, doit être conçu en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant également une harmonie de volumétrie avec les constructions voisines si elles présentent un intérêt architectural, historique ou urbain ou qu'elles contribuent à l'identité du centre-bourg.

Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à être en harmonie avec l'environnement urbain du quartier (matériaux similaires à l'ardoise ou à la tuile) et à offrir des garanties de protection.

Les matériaux de couleur vive, blancs ou d'aspect brillant sont interdits.

Les lucarnes, verrières, châssis de toiture, etc. doivent être adaptés dans leurs matériaux, dimensions et traitements à la toiture dans laquelle ils s'insèrent. Ils doivent être en nombre restreint et en accord avec l'architecture du bâtiment. Le faitage des lucarnes sera inférieur à celui de la toiture (se reporter au 11.2.2 - Façades et pignons, murs de clôture).

Doivent être maintenus et restaurés les dispositifs d'éclairage naturel créés dans un comble d'origine ou de qualité (lucarnes, châssis, verrières, etc.).

Nouvelles ouvertures en toiture : les percements dans les couvertures doivent être conçus pour conforter la composition générale du bâtiment, en particulier pour ce qui concerne les façades donnant sur les espaces publics ou voies.

3) Constructions nouvelles

a) Principes généraux : aspect et volumétrie des constructions

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions implantées le long des emprises publiques ou voies doivent concourir au confortement d'un front bâti structuré, tout en tenant compte des spécificités des constructions existantes et des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet.

Dans les zones où l'implantation en limite de voie est imposée, le rythme de façade sur rue doit s'harmoniser avec celui des constructions du tissu environnant. A ce titre, afin d'éviter une trop grande linéarité de l'aspect des constructions, des séquences de façades doivent être recherchées, notamment pour les façades présentant un linéaire supérieur à 20 mètres.

Pour les constructions implantées en retrait, la conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte de la situation du projet dans son environnement.

b) Façades et pignons

Pour les façades donnant sur voies dans les zones où l'implantation en limite de voie est imposée :

- Les façades donnant sur voie doivent être conçues, tant par les matériaux utilisés que par la conception des saillies, percements et soubassement, en harmonie avec les façades des constructions voisines,
- Les saillies créées sur les façades doivent demeurer discrètes et avoir un rapport équilibré avec les caractéristiques de la façade,
- Les accès destinés aux véhicules et leur mode de fermeture doivent être conçus pour limiter leur impact sur la façade et le front urbain,
- Les murs-pignons créés ou découverts doivent être traités avec le même soin que les façades principales,
- Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que la construction s'intègre à son environnement.
- Les prolongements éventuels de conduits de fumée doivent être soigneusement traités.

c) Couronnement : toiture, couverture, ouvertures de toiture

Le couronnement des constructions, qu'il soit traité en toiture à pente, en attique ou en toiture terrasse, doit être conçu en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant également une harmonie de volumétrie avec les constructions voisines si elles présentent un intérêt architectural, historique ou urbain ou qu'elles contribuent à l'identité du centre -bourg.

Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à offrir des garanties de protection. Les matériaux de couleur vive, blancs ou d'aspect brillant sont interdits.

Les lucarnes, verrières, châssis de toiture, etc. doivent être adaptés dans leurs matériaux, dimensions et traitements à la toiture dans laquelle ils s'insèrent. Ils doivent être en nombre restreint et en accord avec l'architecture du bâtiment. Le faîtage des lucarnes sera inférieur à celui de la toiture.

4) Façades, devantures et rez-de-chaussée commerciaux (constructions existantes et nouvelles)

Les façades commerciales doivent respecter les obligations suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction concernée,
- les devantures commerciales doivent être conçues dans leurs dimensions, matériaux et traitements en fonction de l'architecture de l'édifice, et notamment se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée.

5) Emprises et volumétrie des clôtures (constructions existantes et nouvelles)

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol existant sur son emprise.

Clôtures nouvelles édifiées dans la marge de recul et en limites séparatives :

Les clôtures situées dans la marge de recul doivent être, en dehors des éléments constitutifs du portail, d'une hauteur maximale :

- de 0,60 mètre lorsqu'elles sont constituées par un simple mur maçonné,
- de 1,80 mètre lorsqu'elles sont à claire-voie ou constituées par un mur surmonté d'un système à claire-voie. Toutefois, la partie de la clôture en mur plein ne doit pas excéder une hauteur de 0,60 mètre.

Une dérogation à la règle de hauteur maximale fixée ci-dessus pourra être autorisée en cas de clôture préexistante.

Les clôtures (maçonnerie, décors, ferronnerie, menuiserie, etc.) doivent être conçues en rapport avec l'architecture de l'édifice et avec les constructions avoisinantes.

En limite du domaine public, la hauteur de la clôture se mesure à partir de la cote IGN du domaine public.

6) Eléments de bâti ou ensembles à protéger (article L.123-1-5-III 2° du code de l'urbanisme)

Tous les travaux réalisés sur des éléments de bâtis localisés au plan de zonage faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5-III 2° du Code de l'urbanisme (bâtis isolés protégés) doivent être conçus dans le respect des caractéristiques du patrimoine à préserver

7) Dispositions diverses

a) Antennes et éléments techniques

Les éléments de superstructure technique (cheminées et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires) implantés en toiture doivent être parfaitement intégrés à la structure.

b) Locaux annexes et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constructifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale de la ou des constructions et de leurs espaces extérieurs.

Toutes les constructions doivent être traitées avec le même soin et dans un souci d'harmonie entre elles.

ARTICLE UA12 – STATIONNEMENT

1) Normes de stationnement pour les constructions nouvelles

a) Pour les constructions à destination d'habitation

Pour les logements individuels, il est exigé 2 places de stationnement libre par construction nouvelle. Pour les logements collectifs, il est exigé 1,5 place de stationnement par logement.

Pour les logements locatifs aidés par l'Etat, il est exigé 1 place de stationnement par logement.

b) Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 150 m² de surface de plancher.

c) Pour les constructions à destination de bureaux

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

d) Pour les constructions à destination de commerce

Il est exigé 1,5 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher comprise entre 301 et 1.000 m² de surface de plancher.

Il est exigé 2 places de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher au-delà de 1.000 m² de surface de plancher.

e) Pour les constructions à destination d'artisanat

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.

f) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :

- de leur nature ;
- du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants à proximité ;
- de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

2) Normes de stationnement pour les travaux de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension des constructions existantes

En cas de suppression et/ou de transformation d'usage d'un garage et/ou d'une place de stationnement existants à la date d'approbation du PLU, le pétitionnaire aura pour obligation de recréer sur sa parcelle un nombre de places de stationnement équivalent au nombre de places supprimées.

3) Modalités de calcul du nombre de places de stationnement

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale et toute tranche commencée donne lieu à l'application de la norme. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, le nombre de places de stationnement se calcule au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

4) Modalités de réalisation des places de stationnement

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

5) Stationnement des deux roues non motorisées

Pour toute construction nouvelle d'un ERP (Equipement Recevant du Public) supérieure à 300 m², des places de stationnement couvertes et accessibles doivent être réalisées pour les deux roues non motorisées. Il est exigé une surface minimale de 1 m² par tranche de 50 m² de surface de plancher comprise entre 300 et 5.000 m² de surface de plancher, et une surface minimale de 1 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher au-delà de 5 000 m² de surface de plancher.

ARTICLE UA13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres

Des espaces libres paysagers doivent être aménagés et représenter au minimum **30%** de la superficie du terrain.

Cette proportion sera réduite à 15% sur les parcelles recevant en rez-de-chaussée des commerces ou services et à la condition que ces commerces et services occupent au moins 50% de l'emprise au sol du rez-de-chaussée.

Le pourcentage se calcule sur la superficie totale du terrain hors emplacement réservé ou alignement.

Les surfaces des toitures végétalisées servant à la rétention des eaux pluviales sont prises en compte dans le calcul de ce pourcentage.

Ces espaces peuvent comprendre des aires de jeux, de détente et de repos mais, en aucun cas, les aires de stationnement et aménagements de voirie.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont interdits dans les espaces libres.

2 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation de plantations

Le projet développe une composition paysagère et conserve, dans la mesure du possible, les plantations existantes en termes de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation.

Une attention particulière est portée à la conservation des plantations existantes en limites séparatives.

Les aires de stationnement des véhicules automobiles (hors poids lourds) doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés, et comportent **1 arbre** par tranche, même incomplète, de **6 emplacements** de stationnement en aérien.

Les espaces libres paysagers sont plantés à raison d'**1 arbre** par tranche, même incomplète, de **200 m²** tels que définis au **paragraphe 1** de l'**article 13** de cette zone.

Les conditions de plantation doivent être adaptées au développement des arbres (fosses, revêtement du sol par des matériaux perméables, etc.).

ARTICLE UA14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

ARTICLE UB1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage industriel et d'entrepôts commerciaux ou agricoles (sauf ceux liés au commerce de détail) ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article UB2 ;
- Les constructions autres que celles mentionnée à l'article UB2 ;
- Les carrières, affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux mentionnés à l'article UB2 ;
- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés ;
- L'hébergement léger de loisirs (camping, caravanage, P.R.L., mobil-home) ;
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes ;
- Les abris de fortune.

ARTICLE UB2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions et installations diverses, classées ou non qui, par leur destination, sont liées à l'habitation et à l'activité urbaine et à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec celles-ci ;
- Les constructions de toute nature, installations, dépôts, ouvrages et travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux ;
- L'aménagement ou l'extension des installations existantes classées ou qui deviendraient classables, sous réserves qu'ils ne soient pas de nature à augmenter les nuisances ;
- Les affouillements et exhaussements de sol définis à l'article R.442-2 du code de l'urbanisme s'ils sont liés aux équipements d'infrastructure ;
- Les occupations et utilisations du sol admises dans la zone dès lors sont compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation définies.

Les utilisations et occupations du sol précédentes sont autorisées sous réserve si besoin est de l'application des dispositions suivantes :

- Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux risques de **submersion marine**, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement ;
- Dans les secteurs soumis au risque **d'inondation par débordement des cours d'eau**, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement ;
- Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives **aux zones humides**, les travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre « Règles communes à l'ensemble des zones » du présent règlement ;
- Dans les secteurs soumis aux **risques et nuisances liés aux mouvements de terrain**, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions et recommandations définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement ;
- Dans les secteurs soumis aux dispositions relatives aux nuisances sonores générées par les infrastructures de transport terrestre, les constructions ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre « Règles communes à l'ensemble des zones » du présent règlement.

Application de la loi « littoral »

- Dans les espaces proches du rivage au sens de l'article L.146-4-II du code de l'urbanisme, outre la prise en compte éventuelle des dispositions ci-dessus et celles prévues aux articles 3 à 14, l'urbanisation devra respecter le principe d'extension limitée, apprécié selon des critères de surface, de hauteur, de densité, de localisation, d'environnement bâti et de configuration des lieux.

ARTICLE UB3 – ACCES ET VOIRIE

1) Les caractéristiques des voies nouvelles

Toute voie nouvelle doit présenter les caractéristiques suivantes :

- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- assurer la sécurité des usagers ;
- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- disposer d'une emprise minimum de 4 mètres.

En outre, son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence d'autre solution. Elles doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie (sauf application de contraintes réglementaires) et d'enlèvement des ordures ménagères, notamment.

2) Conditions d'accès aux voies

c) Règle générale

Le nombre et la largeur des accès doivent être limités aux conditions d'une desserte satisfaisante du projet. Toutefois, un accès ne peut avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

d) Modalités de réalisation des accès

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant l'accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies.

ARTICLE UB4 – RESEAUX

1) Eau

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau.

2) Assainissement

- Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle nécessitant une évacuation des eaux.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome des constructions en conformité avec le règlement en vigueur est autorisé. Les installations devront être prévues pour être raccordables en limite de voirie au réseau public lorsqu'il sera réalisé. Le pétitionnaire sera tenu de se brancher, à ses frais, sur le réseau, dès lors qu'il sera construit. Il devra satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

- Eaux résiduaires

Conformément aux dispositions prévues à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel.

L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

Cette autorisation peut-être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses de premier établissement, d'entretien et d'exploitation entraînées par la réception de ces eaux.

- Eaux pluviales

Lorsque le réseau existe, il pourrait être demandé à ce que les aménagements réalisés sur tout terrain soient tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, les constructeurs ou aménageurs devront réaliser à leur charge, un réseau d'assainissement des eaux pluviales provenant des surfaces collectives imperméabilisées. En outre, chaque constructeur devra réaliser sur son propre fonds et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales provenant des aires imperméabilisées privatives.

Pour les installations le nécessitant, des dispositifs de pré-traitement (débourbeur, décanteur, déshuileur, ...) pourront être imposés au rejet des eaux pluviales.

3) Réseaux divers

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés.

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement à la construction ou dans les clôtures.

La pose d'installations électriques en saillie sur les trottoirs est interdite.

ARTICLE UB5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE UB6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 – Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies ouvertes à la circulation automobile, ainsi qu'aux emprises publiques (jardin, parc public, place...), et non aux emprises publiques piétonnes ou cyclables, ni aux voies de statut privé donnant accès, au plus, à deux constructions.

Lorsque figure au règlement graphique :

- une marge de recul, l'implantation des constructions doit se faire en limite ou en retrait de celle-ci ;
- une implantation obligatoire ou un alignement imposé, l'implantation des constructions doit se faire en limite de celle-ci ou de celui-ci.

Lorsqu'il existe un ordonnancement de fait, il détermine l'implantation des nouvelles constructions et installations de premier rang.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour :

- les éléments en saillie de la façade ;
- l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme dans la limite d'une épaisseur de 0,30 m, sans débord sur le domaine public.

2 - Voies ouvertes à la circulation automobile

Les constructions doivent obligatoirement être implantées avec un recul de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes.

3 - Autres voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 5 m par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).

4 - Cas particuliers

Quelle que soit la nature de la voie ou de l'emprise publique, une implantation avec un retrait inférieur à 5 m peut toutefois être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- par rapport aux nouvelles voies créées à l'occasion des opérations d'aménagement d'ensemble,
- l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article (les balcons existants n'étant pas pris en compte dans le calcul du recul en question) sans augmenter ou réduire le retrait existant ;
- le respect et le prolongement d'un alignement préexistant situé en retrait des voies ou emprises publiques ;
Dans ce cas de figure, le retrait pourra être identique à celui du ou des bâtiment(s) voisin(s) formant l'alignement.

Les piscines, couvertes ou non, doivent être implantées avec un retrait minimal de :

- 5 m par rapport à l'alignement (ou de la limite de l'emprise de la voie privée) des voies ouvertes à la circulation automobile ;

- 3 m par rapport à l'alignement (ou de la limite de l'emprise de la voie privée) des autres voies et emprises publiques.

Les éoliennes doivent être implantées avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

ARTICLE UB7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Règles d'implantation

En application de l'article R. 123-10-1 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article du règlement du plan local d'urbanisme s'appliquent à chaque parcelle issue de divisions.

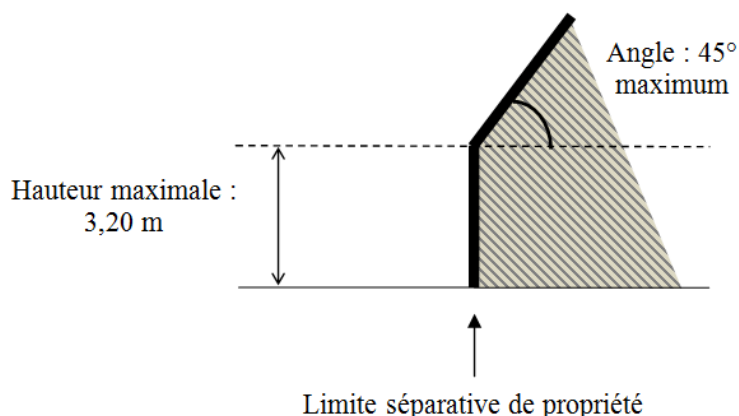
Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour :

- les constructions dont la hauteur n'excède pas 0,60 m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction ;
- les socles des parkings souterrains à condition que leur hauteur n'excède pas 1,20 m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel et qu'ils constituent le support, au moins partiellement, de la construction qui nécessite leur présence ;
- les éléments en saillie de la façade ;
- l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme dans la limite d'une épaisseur de 0,30 m.

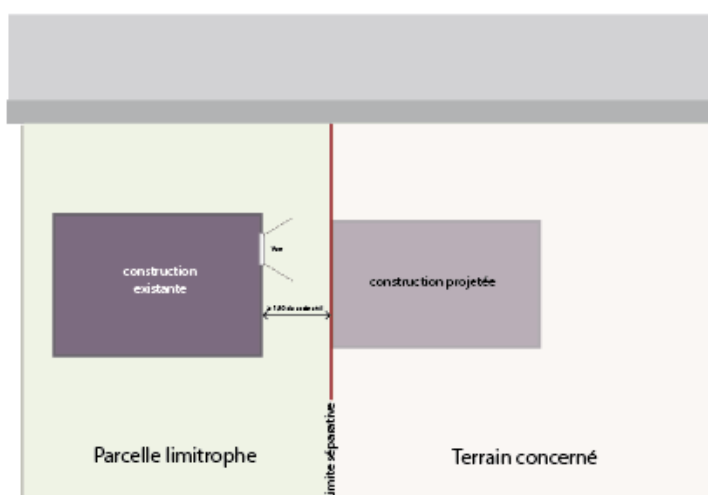
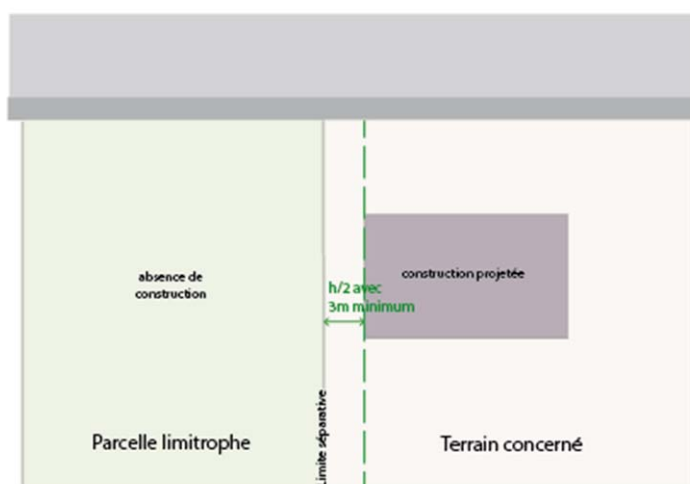
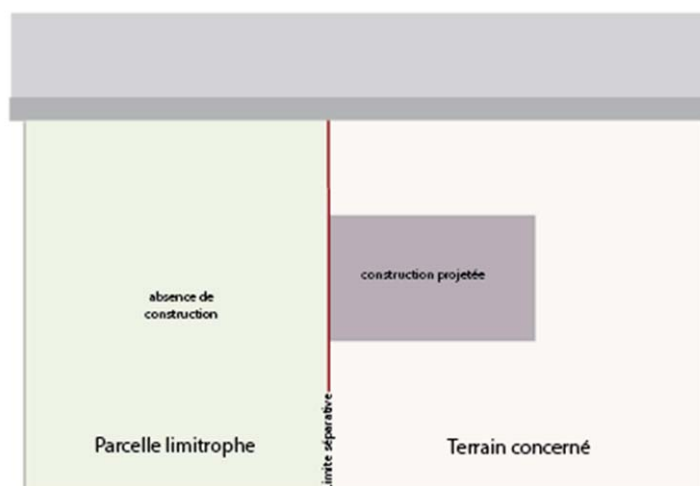
2 - Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives

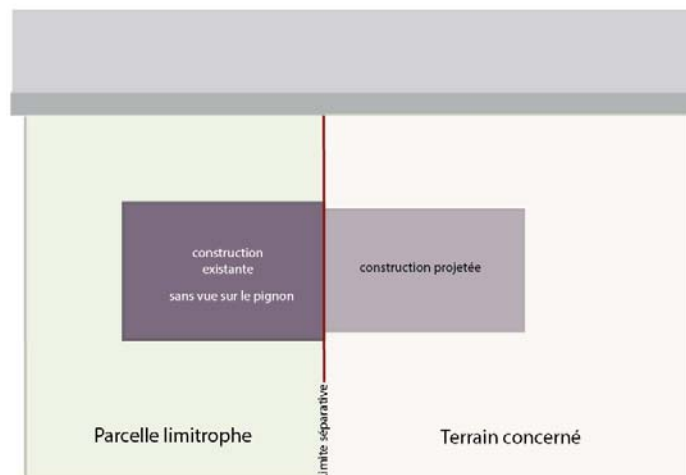
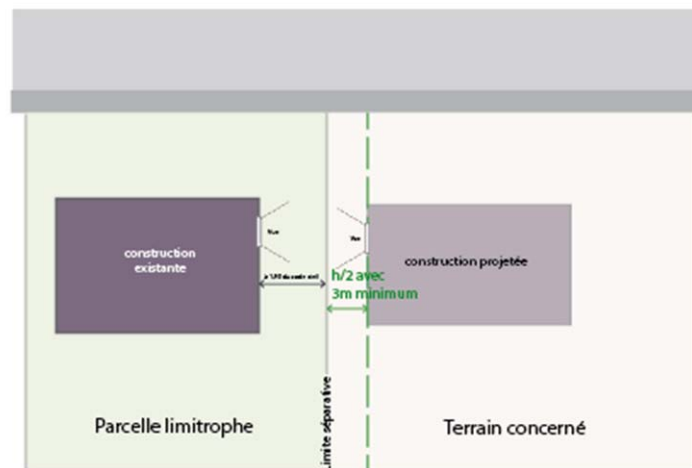
Les constructions sont :

- soit implantées en limite(s) séparative(s) de propriété, la hauteur totale de la construction ne devant pas dépasser 3,20 mètres et devant respecter le gabarit ci-dessous :



- soit implantées avec un retrait (D) au moins égal à la moitié de la hauteur prise à l'égout du toit de la construction avec un minimum de 3m (soit $D=0$ ou soit $D \geq H/2$ et $D \geq 3m$).





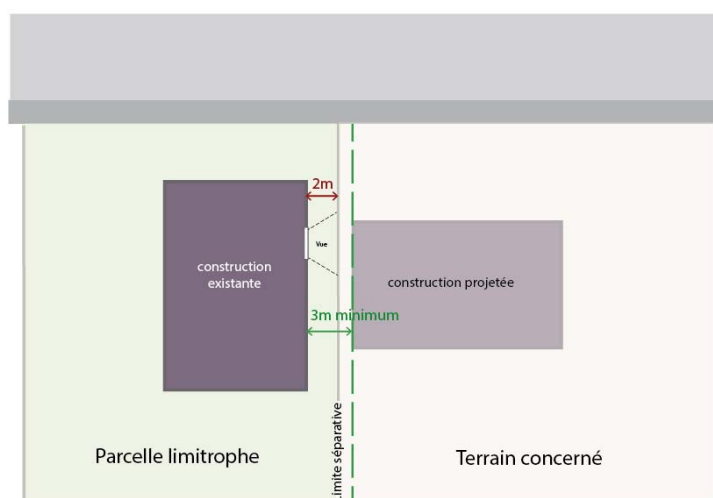
Les dispositions du présent article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure.

3 - Cas particuliers :

Lorsqu'il existe sur une parcelle limitrophe au terrain concerné par un projet ;

- une façade d'une construction principale (hors annexes, abris de jardin, garage, ...) comprenant une ouverture générant une vue (au titre du code civil) ;
- et qui est située à moins de trois mètres de la limite séparative du terrain,

→ toute nouvelle construction ou extension devra respecter un recul permettant de garantir une distance minimale de trois mètres entre les points les plus proches des deux constructions concernées (existante et projetée).



Il est précisé que cette distance minimale est calculée entre la façade de la construction principale existante et tous points de la construction projetée (en ce compris les débords de toitures, mais non compris les gouttières et les descentes de gouttières).

Si toute nouvelle construction ou extension est située sur la limite séparative ou à moins de 1m90 de la limite séparative :

- aucune ouverture au rez-de-chaussée ne sera autorisée sur cette façade,
- aucune ouverture en étage (fenêtre, fenêtre de toit, lucarne, ...) ne sera autorisée dans la bande de recul,
- seront autorisés uniquement les châssis fixes équipés de verre opaque ou brouillé.

Il est rappelé que toute nouvelle construction ou extension située dans la bande de recul devra respecter les règles de hauteur et le gabarit prévues à l'article UB7.2.

Pour être considérée comme une « *ouverture générant une vue* » sur la façade d'une construction principale existante située sur une parcelle limitrophe au terrain concerné par un projet, il est précisé que ladite construction existante devra être régulièrement déclarée et autorisée préalablement à toutes demandes de nouvelle construction ou extension.

D'autre part, des implantations différentes de celles visées ci-dessus peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- lorsque la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'article L.123-1-5-III 2° du Code de l'Urbanisme, soit au titre des Monuments Historiques, est justifiée ;
- lorsque la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité identifié au règlement graphique au titre de l'article L.123-1-5-III 2° du Code de l'Urbanisme ou au titre du classement en Espace Boisé Classé (EBC), est justifiée ;
- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée dans le prolongement de la façade ou du pignon en respectant la même implantation, le même recul et une hauteur au plus égale à la hauteur de la construction existante.

Les éoliennes, doivent être implantées avec un retrait minimal de 6 m d'une ou des limites séparatives.

ARTICLE UB8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon à ce que soit aménagé entre elles un espace suffisant $D \geq H/2$ (sans être inférieur à 4 m ; et ce, en tout point de la construction) pour permettre la lutte contre l'incendie et les autres moyens de secours ou d'urgence, et de telle sorte qu'il n'en résulte aucun inconvénient quant à leur occupation ou à leur utilisation en termes de salubrité et de sécurité.

ARTICLE UB9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Unité foncière $\geq 500 \text{ m}^2$	35%
Unité foncière $< 500 \text{ m}^2$	50%

L'emprise au sol des ouvrages, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, n'est pas réglementée.

ARTICLE UB10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est délimitée par un gabarit enveloppe, défini par une hauteur de façade (H1), un couronnement et une hauteur plafond (H2).

1) Hauteur maximale des façades (H1)

La hauteur maximale des façades (H1) sur emprise publique ou voie est limitée à 6 mètres.

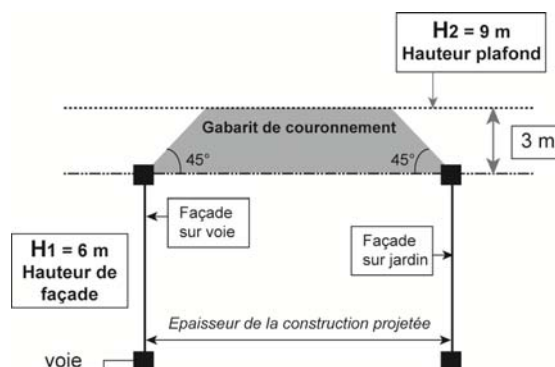
2) Le couronnement

Le gabarit de couronnement de la construction est défini par deux plans inclinés à 45° dont les points d'attache se situent d'une part au sommet du plan vertical de la hauteur maximale des façades du projet (H1) et d'autre part au plan horizontal correspondant à la hauteur plafond (H2).

Il n'est autorisé qu'un seul niveau habitable dans le couronnement.

3) La hauteur plafond (H2)

La hauteur plafond des constructions ne peut excéder de plus de 3 mètres la hauteur maximale de façade sur emprise publique ou voie.



4) Cas particuliers

En cas d'implantation d'une construction en adossement à des bâtiments existants ou en cas d'extension de bâtiments existants, les règles ci-dessus peuvent être modifiées à condition cependant que la nouvelle construction n'excède pas la hauteur du bâtiment existant.

L'aménagement et le changement de destination d'un bâtiment existant, dont la hauteur est supérieure à celle fixée au paragraphe 1 du présent article est autorisée, sous réserve de ne pas modifier le volume de la construction.

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, des hauteurs différentes peuvent être admises ou imposées pour :

- les équipements publics d'infrastructure,
- les équipements d'intérêt collectif.

Des hauteurs différentes peuvent être admises ou imposées pour les constructions nouvelles et les travaux sur constructions existantes, réalisés sur les "éléments bâtis" repérés au plan de zonage et faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5-III 2° du Code de l'urbanisme, afin de mettre en valeur les éléments ainsi protégés.

ARTICLE UB11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1) Dispositions générales

Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au « caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

L'emploi de couleurs vives n'est autorisé que sur des éléments architecturaux accessoires et sur de petites surfaces (stores, volets, menuiseries).

En dehors des tons pastel, les couleurs « criardes » ou « vives » sont proscrites.

2) Constructions existantes : aménagement et restauration

a) Principes généraux

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, de son appartenance à une famille architecturale contribuant à l'identité de la zone, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que les éléments d'intérêt de la construction initiale sont maintenus et entretenus.

b) Matériaux et aspects des façades

Doivent être préservés et restaurés (sauf en cas d'impossibilité technique avérée) :

- les ouvrages en pierre de taille ou en brique, prévus pour être apparents ;
- les éléments d'ornementation (modénatures, ferronneries, corniches, volets, céramiques...);

- les percements marquants de la composition générale des façades, en particulier lorsqu'il s'agit des façades sur espaces publics ou voies.

La nature et la couleur des enduits, des matériaux de revêtement de façade et des peintures (y compris celles des menuiseries extérieures, des ferronneries...) doivent rester en harmonie avec d'une part l'écriture architecturale de la construction et d'autre part celle des constructions avoisinantes.

En cas d'impossibilité technique d'intégrer intérieurement les coffres de volets roulants, les parties en saillies devront être dissimulées par un principe de lambrequin répondant à l'architecture de la construction concernée. Il en est de même des éléments techniques de climatisation.

Le couvrement des balcons à des fins de transformation en loggia est interdit.

c) Ravalement

Le ravalement doit conduire à améliorer l'aspect extérieur des immeubles ainsi que leur état sanitaire.

A ce titre, doivent être employés des matériaux, des techniques et des couleurs ne dévalorisant pas le caractère des constructions et leur impact dans l'environnement.

La mise (ou la remise) en peinture peut être interdite si l'intervention concerne :

- un ouvrage en pierre de taille ;
- un soubassement d'immeuble en l'absence d'une modénature (cordon, saillie...) limitant sa surface, sauf si la réfection s'applique à l'ensemble de la façade.

Les murs pignon doivent être traités avec le même soin que toutes les façades de la construction.

d) Couronnement : toiture, couverture, ouvertures en toiture, gouttières et tuyaux de descente

Le couronnement des constructions édifiées, qu'il soit traité en toiture à pente, en attique ou en toiture terrasse, doit être conçu en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant également une harmonie de volumétrie avec les constructions voisines si elles présentent un intérêt architectural, historique ou urbain ou qu'elles contribuent à l'identité du centre-bourg.

Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à être en harmonie avec l'environnement urbain du quartier (matériaux similaires à l'ardoise ou à la tuile) et à offrir des garanties de protection.

Les matériaux de couleur vive, blancs ou d'aspect brillant sont interdits.

Les lucarnes, verrières, châssis de toiture, etc. doivent être adaptés dans leurs matériaux, dimensions et traitements à la toiture dans laquelle ils s'insèrent. Ils doivent être en nombre restreint et en accord avec l'architecture du bâtiment. Le faitage des lucarnes sera inférieur à celui de la toiture (se reporter au 11.2.2 - Façades et pignons, murs de clôture).

Doivent être maintenus et restaurés les dispositifs d'éclairage naturel créés dans un comble d'origine ou de qualité (lucarnes, châssis, verrières, etc.).

Nouvelles ouvertures en toiture : les percements dans les couvertures doivent être conçus pour conforter la composition générale du bâtiment, en particulier pour ce qui concerne les façades donnant sur les espaces publics ou voies.

3) Constructions nouvelles

a) Principes généraux : aspect et volumétrie des constructions

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions implantées le long des emprises publiques ou voies doivent concourir au confortement d'un front bâti structuré, tout en tenant compte des spécificités des constructions existantes et des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet.

Dans les zones où l'implantation en limite de voie est imposée, le rythme de façade sur rue doit s'harmoniser avec celui des constructions du tissu environnant. A ce titre, afin d'éviter une trop grande linéarité de l'aspect des constructions, des séquences de façades doivent être recherchées, notamment pour les façades présentant un linéaire supérieur à 20 mètres.

Pour les constructions implantées en retrait, la conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte de la situation du projet dans son environnement.

b) Façades et pignons

Pour les façades donnant sur voies dans les zones où l'implantation en limite de voie est imposée :

- Les façades donnant sur voie doivent être conçues, tant par les matériaux utilisés que par la conception des saillies, percements et soubassement, en harmonie avec les façades des constructions voisines,
- Les saillies créées sur les façades doivent demeurer discrètes et avoir un rapport équilibré avec les caractéristiques de la façade,
- Les accès destinés aux véhicules et leur mode de fermeture doivent être conçus pour limiter leur impact sur la façade et le front urbain,
- Les murs-pignons créés ou découverts doivent être traités avec le même soin que les façades principales,
- Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que la construction s'intègre à son environnement.
- Les prolongements éventuels de conduits de fumée doivent être soigneusement traités.

c) Couronnement : toiture, couverture, ouvertures de toiture

Le couronnement des constructions, qu'il soit traité en toiture à pente, en attique ou en toiture terrasse, doit être conçu en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant également une harmonie de volumétrie avec les constructions voisines si elles présentent un intérêt architectural, historique ou urbain ou qu'elles contribuent à l'identité du centre -bourg.

Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à offrir des garanties de protection. Les matériaux de couleur vive, blancs ou d'aspect brillant sont interdits.

Les lucarnes, verrières, châssis de toiture, etc. doivent être adaptés dans leurs matériaux, dimensions et traitements à la toiture dans laquelle ils s'insèrent. Ils doivent être en nombre restreint et en accord avec l'architecture du bâtiment. Le faitage des lucarnes sera inférieur à celui de la toiture.

4) Façades, devantures et rez-de-chaussée commerciaux (constructions existantes et nouvelles)

Les façades commerciales doivent respecter les obligations suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction concernée,
- les devantures commerciales doivent être conçues dans leurs dimensions, matériaux et traitements en fonction de l'architecture de l'édifice, et notamment se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée.

5) Emprises et volumétrie des clôtures (constructions existantes et nouvelles)

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol existant sur son emprise.

Clôtures nouvelles édifiées dans la marge de recul et en limites séparatives :

Les clôtures situées dans la marge de recul doivent être, en dehors des éléments constitutifs du portail, d'une hauteur maximale :

- de 0,60 mètre lorsqu'elles sont constituées par un simple mur maçonné,
- de 1,80 mètre lorsqu'elles sont à claire-voie ou constituées par un mur surmonté d'un système à claire-voie. Toutefois, la partie de la clôture en mur plein ne doit pas excéder une hauteur de 0,60 mètre.

Une dérogation à la règle de hauteur maximale fixée ci-dessus pourra être autorisée en cas de clôture préexistante.

Les clôtures (maçonnerie, décors, ferronnerie, menuiserie, etc.) doivent être conçues en rapport avec l'architecture de l'édifice et avec les constructions avoisinantes.

En limite du domaine public, la hauteur de la clôture se mesure à partir de la cote IGN du domaine public.

6) Eléments de bâti ou ensembles à protéger (article L.123-1-5-III 2° du code de l'urbanisme)

Tous les travaux réalisés sur des éléments de bâtis localisés au plan de zonage faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5-III 2° du Code de l'urbanisme (bâtis isolés protégés) doivent être conçus dans le respect des caractéristiques du patrimoine à préserver

7) Dispositions diverses

a) Antennes et éléments techniques

Les éléments de superstructure technique (cheminées et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires) implantés en toiture doivent être parfaitement intégrés à la structure.

b) Locaux annexes et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constructifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale de la ou des constructions et de leurs espaces extérieurs.

Toutes les constructions doivent être traitées avec le même soin et dans un souci d'harmonie entre elles.

ARTICLE UB12 – STATIONNEMENT

1) Normes de stationnement pour les constructions nouvelles

a) Pour les constructions à destination d'habitation

Pour les logements individuels, il est exigé 2 places de stationnement aérien (*) par construction nouvelle.

(*) Sauf contrainte technique particulière, il est exigé que les 2 places de stationnement s'inscrivent dans un espace non clos de 5 m * 5 m.

Pour les logements collectifs, il est exigé 1,5 place de stationnement par logement.

Pour les logements locatifs aidés par l'Etat, il est exigé 1 place de stationnement par logement.

b) Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 150 m² de surface de plancher.

c) Pour les constructions à destination de bureaux

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

d) Pour les constructions à destination de commerce

Il est exigé 1,5 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher comprise entre 301 et 1.000 m² de surface de plancher.

Il est exigé 2 places de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher au-delà de 1.000 m² de surface de plancher.

e) Pour les constructions à destination d'artisanat

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.

f) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :

- de leur nature ;
- du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants à proximité ;
- de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

2) Normes de stationnement pour les travaux de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension des constructions existantes

En cas de suppression et/ou de transformation d'usage d'un garage et/ou d'une place de stationnement existants à la date d'approbation du PLU, le pétitionnaire aura pour obligation de

recréer sur sa parcelle un nombre de places de stationnement équivalent au nombre de places supprimées.

3) Modalités de calcul du nombre de places de stationnement

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale et toute tranche commencée donne lieu à l'application de la norme. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, le nombre de places de stationnement se calcule au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

4) Modalités de réalisation des places de stationnement

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

5) Stationnement des deux roues non motorisées

Pour toute construction nouvelle d'un ERP (Equipement Recevant du Public) supérieure à 300 m², des places de stationnement couvertes et accessibles doivent être réalisées pour les deux roues non motorisées. Il est exigé une surface minimale de 1 m² par tranche de 50 m² de surface de plancher comprise entre 300 et 5.000 m² de surface de plancher, et une surface minimale de 1 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher au-delà de 5 000 m² de surface de plancher.

ARTICLE UB13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres

Des espaces libres paysagers doivent être aménagés et représenter au minimum **30%** de la superficie du terrain.

Le pourcentage ci-dessus se calcule sur la superficie totale du terrain hors emplacement réservé ou alignement.

Les surfaces des toitures végétalisées servant à la rétention des eaux pluviales sont prises en compte dans le calcul de ce pourcentage.

Ces espaces peuvent comprendre des aires de jeux, de détente et de repos mais, en aucun cas, les aires de stationnement et aménagements de voirie.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont interdits dans les espaces libres.

2 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation de plantations

Le projet développe une composition paysagère et conserve, dans la mesure du possible, les plantations existantes en termes de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation.

Une attention particulière est portée à la conservation des plantations existantes en limites séparatives.

Les aires de stationnement des véhicules automobiles (hors poids lourds) doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés, et comportent **1 arbre** par tranche, même incomplète, de **6 emplacements** de stationnement en aérien.

Les espaces libres paysagers sont plantés à raison d'**1 arbre** par tranche, même incomplète, de **200 m²** tels que définis au **paragraphe 1** de l'**article 13** de cette zone.

Les conditions de plantation doivent être adaptées au développement des arbres (fosses, revêtement du sol par des matériaux perméables, etc.).

ARTICLE UB14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UT

ARTICLE UT1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage industriel, artisanal, d'entrepôts commerciaux ou agricoles ;
- Le changement de destination des constructions existantes à usage d'habitation ;
- Les constructions à usage d'habitation, autre que celles mentionnées à l'article UT2 ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- Les carrières ;
- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés ;
- En secteurs UTa et UTb, les mobiles homes,
- Les abris de fortune.

ARTICLE UT2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- L'aménagement ou l'extension des installations existantes classées ou qui deviendraient classables, sous réserves qu'ils ne soient pas de nature à augmenter les nuisances ;
- Les annexes et extensions des constructions à usage d'habitation présentes dans la zone au moment de l'approbation du PLU et non liées au fonctionnement des installations touristiques, dans le respect des dispositions des articles 6, 7, 8, 9 et 10 du présent règlement ;
- Les constructions de toute nature, installations, dépôts, ouvrages et travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux ;
- Sauf en UTa et UTb, l'aménagement et/ou l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme et dont la création est interdite dans la présente zone, dans le respect des dispositions de l'article 9 de cette zone ;
- Les affouillements et exhaussements de sol définis à l'article R.442-2 du code de l'urbanisme, s'ils sont liés aux équipements d'infrastructure ;
- En secteur UTa, les parcs résidentiels de loisirs, les constructions nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement de ceux-ci et les constructions à usage d'habitation hors des périmètres des parcs résidentiels de loisirs ;
- En secteur UTb, les emplacements de camping, à l'exception des mobiles homes, ainsi que les constructions nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement de ceux-ci (à l'exception des habitations destinées au gardiennage) ;
- En secteur UTc, les ouvrages, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les utilisations et occupations du sol précédentes sont autorisées sous réserve si besoin est de l'application des dispositions suivantes :

- Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux risques de **submersion marine**, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement.
- Dans les secteurs soumis **au risque d'inondation par débordement des cours d'eau**, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement ;
- Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives **aux zones humides**, les travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre « Règles communes à l'ensemble des zones » du présent règlement.
- Dans les secteurs soumis aux dispositions relatives aux nuisances sonores générées par les infrastructures de transport terrestre, les constructions ouvrages ou travaux admis dans la zone,

sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre « Règles communes à l'ensemble des zones » du présent règlement.

Application de la loi « littoral »

- Dans les espaces proches du rivage au sens de l'article L.146-4-II du code de l'urbanisme, outre la prise en compte éventuelle des dispositions ci-dessus et celles prévues aux articles 3 à 14, l'urbanisation devra respecter le principe d'extension limitée, apprécié selon des critères de surface, de hauteur, de densité, de localisation, d'environnement bâti et de configuration des lieux.

ARTICLE UT3 – ACCES ET VOIRIE

1) Les caractéristiques des voies nouvelles

Toute voie nouvelle doit présenter les caractéristiques suivantes :

- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- assurer la sécurité des usagers ;
- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- disposer d'une emprise minimum de 4 mètres.

En outre, son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence d'autre solution. Elles doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie (sauf application de contraintes réglementaires) et d'enlèvement des ordures ménagères, notamment.

2) Conditions d'accès aux voies

a) Règle générale

Le nombre et la largeur des accès doivent être limités aux conditions d'une desserte satisfaisante du projet. Toutefois, un accès ne peut avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

b) Modalités de réalisation des accès

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant l'accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies.

ARTICLE UT4 – RESEAUX

1) Eau

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau.

2) Assainissement

- Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle nécessitant une évacuation des eaux.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome des constructions en conformité avec le règlement en vigueur est autorisé. Les installations devront être prévues pour être raccordables en limite de voirie au réseau public lorsqu'il sera réalisé. Le pétitionnaire sera tenu de se brancher, à ses frais, sur le réseau, dès lors qu'il sera construit. Il devra satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

- Eaux résiduaires

Conformément aux dispositions prévues à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel.

L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

Cette autorisation peut-être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses de premier établissement, d'entretien et d'exploitation entraînées par la réception de ces eaux.

- Eaux pluviales

Lorsque le réseau existe, il pourrait être demandé à ce que les aménagements réalisés sur tout terrain soient tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, les constructeurs ou aménageurs devront réaliser à leur charge, un réseau d'assainissement des eaux pluviales provenant des surfaces collectives imperméabilisées. En outre, chaque constructeur devra réaliser sur son propre fonds et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales provenant des aires imperméabilisées privatives.

Pour les installations le nécessitant, des dispositifs de pré-traitement (débourbeur, décanteur, déshuileur, ...) pourront être imposés au rejet des eaux pluviales.

3) Réseaux divers

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés.

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement à la construction ou dans les clôtures.

La pose d'installations électriques en saillie sur les trottoirs est interdite.

ARTICLE UT5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UT6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 – Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies ouvertes à la circulation automobile, ainsi qu'aux emprises publiques (jardin, parc public, place...), et non aux emprises publiques piétonnes ou cyclables, ni aux voies de statut privé donnant accès, au plus, à deux constructions.

Lorsque figure au règlement graphique :

- une marge de recul, l'implantation des constructions doit se faire en limite ou en retrait de celle-ci ;
- une implantation obligatoire ou un alignement imposé, l'implantation des constructions doit se faire en limite de celle-ci ou de celui-ci.

Lorsqu'il existe un ordonnancement de fait, il détermine l'implantation des nouvelles constructions et installations de premier rang.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour :

- les éléments en saillie de la façade (hors balcons) ;
- l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme dans la limite d'une épaisseur de 0,30 m, sans débord sur le domaine public.

2 - Voies ouvertes à la circulation automobile

Les nouvelles constructions devront être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite de la voie privée. Ce recul est réduit à 2 mètres en **secteur UTc**.

Des reculs différents peuvent être autorisés :

- en cas d'extension de bâtiments existants, à condition de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation et sous réserve de respecter le même retrait que le bâtiment existant ;
- en cas d'impératif technique, pour les ouvrages et installations divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Pour l'habitat léger de loisirs, les reculs suivants sont exigés par rapport aux voies :

- o 35 mètres par rapport à l'axe de la RD 514,
- o 15 mètres par rapport à l'axe de la RD 223.

3 - Autres voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 5 m par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée). Ce retrait est réduit à 2 mètres en **secteur UTc**.

4 - Cas particuliers

Quelle que soit la nature de la voie ou de l'emprise publique, une implantation avec un retrait inférieur à 5 m peut toutefois être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- par rapport aux nouvelles voies créées à l'occasion des opérations d'aménagement d'ensemble,

- l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article (les balcons existants n'étant pas pris en compte dans le calcul du recul en question) sans augmenter ou réduire le retrait existant ;
- le respect et le prolongement d'un alignement préexistant situé en retrait des voies ou emprises publiques ;
Dans ce cas de figure, le retrait pourra être identique à celui du ou des bâtiment(s) voisin(s) formant l'alignement.

Les piscines, couvertes ou non, doivent être implantées avec un retrait minimal de :

- 5 m par rapport à l'alignement (ou de la limite de l'emprise de la voie privée) des voies ouvertes à la circulation automobile ;
- 3 m par rapport à l'alignement (ou de la limite de l'emprise de la voie privée) des autres voies et emprises publiques.

Les éoliennes doivent être implantées avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

ARTICLE UT7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les nouvelles constructions devront être implantées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE UT8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon à ce que soit aménagé entre elles un espace suffisant $D \geq H/2$ (sans être inférieur à 4 m ; et ce, en tout point de la construction) pour permettre la lutte contre l'incendie et les autres moyens de secours ou d'urgence, et de telle sorte qu'il n'en résulte aucun inconvénient quant à leur occupation ou à leur utilisation en termes de salubrité et de sécurité.

ARTICLE UT9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone (excepté UTa), l'emprise au sol est limitée à 10% de la superficie totale de la parcelle.

En secteur UTa, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 25% de la superficie totale de la parcelle.

L'emprise au sol des ouvrages, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, n'est pas réglementée.

ARTICLE UT10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En dehors du secteur UTc

La hauteur maximale des constructions est limitée à 6 mètres.

Toutefois, s'agissant exclusivement d'extension de bâtiments existants, la règle ci-dessus pourra être adaptée pour des motifs d'ordre architectural (rythme et harmonie de la façade, ouvertures...), à la condition toutefois que la hauteur de la nouvelle construction n'excède pas celle du bâtiment existant.

Dans le secteur UTc

La hauteur des ouvrages, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, n'est pas réglementée.

ARTICLE UT11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1) Dispositions générales

Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au « caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

L'emploi de couleurs vives n'est autorisé que sur des éléments architecturaux accessoires et sur de petites surfaces (stores, volets, menuiseries).

En dehors des tons pastel, les couleurs « criardes » ou « vives » sont proscrites.

2) Constructions existantes : aménagement et restauration

a) Principes généraux

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, de son appartenance à une famille architecturale contribuant à l'identité de la zone, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que les éléments d'intérêt de la construction initiale sont maintenus et entretenus.

b) Matériaux et aspects des façades

Doivent être préservés et restaurés (sauf en cas d'impossibilité technique avérée) :

- les ouvrages en pierre de taille ou en brique, prévus pour être apparents ;
- les éléments d'ornementation (modénatures, ferronneries, corniches, volets, céramiques...);
- les percements marquants de la composition générale des façades, en particulier lorsqu'il s'agit des façades sur espaces publics ou voies.

La nature et la couleur des enduits, des matériaux de revêtement de façade et des peintures (y compris celles des menuiseries extérieures, des ferronneries...) doivent rester en harmonie avec d'une part l'écriture architecturale de la construction et d'autre part celle des constructions avoisinantes.

En cas d'impossibilité technique d'intégrer intérieurement les coffres de volets roulants, les parties en saillies devront être dissimulées par un principe de lambrequin répondant à l'architecture de la construction concernée. Il en est de même des éléments techniques de climatisation.

Le couvrement des balcons à des fins de transformation en loggia est interdit.

c) Ravalement

Le ravalement doit conduire à améliorer l'aspect extérieur des immeubles ainsi que leur état sanitaire.

A ce titre, doivent être employés des matériaux, des techniques et des couleurs ne dévalorisant pas le caractère des constructions et leur impact dans l'environnement.

La mise (ou la remise) en peinture peut être interdite si l'intervention concerne :

- un ouvrage en pierre de taille ;
- un soubassement d'immeuble en l'absence d'une modénature (cordon, saillie...) limitant sa surface, sauf si la réfection s'applique à l'ensemble de la façade.

Les murs pignon doivent être traités avec le même soin que toutes les façades de la construction.

d) Couronnement : toiture, couverture, ouvertures en toiture, gouttières et tuyaux de descente

Le couronnement des constructions édifiées, qu'il soit traité en toiture à pente, en attique ou en toiture terrasse, doit être conçu en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant également une harmonie de volumétrie avec les constructions voisines si elles présentent un intérêt architectural, historique ou urbain ou qu'elles contribuent à l'identité du centre-bourg.

Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à être en harmonie avec l'environnement urbain du quartier (matériaux similaires à l'ardoise ou à la tuile) et à offrir des garanties de protection.

Les matériaux de couleur vive, blancs ou d'aspect brillant sont interdits.

Les lucarnes, verrières, châssis de toiture, etc. doivent être adaptés dans leurs matériaux, dimensions et traitements à la toiture dans laquelle ils s'insèrent. Ils doivent être en nombre restreint et en accord avec l'architecture du bâtiment. Le faitage des lucarnes sera inférieur à celui de la toiture (se reporter au 11.2.2 - Façades et pignons, murs de clôture).

Doivent être maintenus et restaurés les dispositifs d'éclairage naturel créés dans un comble d'origine ou de qualité (lucarnes, châssis, verrières, etc.).

Nouvelles ouvertures en toiture : les percements dans les couvertures doivent être conçus pour conforter la composition générale du bâtiment, en particulier pour ce qui concerne les façades donnant sur les espaces publics ou voies.

3) Constructions nouvelles

a) Principes généraux : aspect et volumétrie des constructions

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions implantées le long des emprises publiques ou voies doivent concourir au confortement d'un front bâti structuré, tout en tenant compte des spécificités des constructions existantes et des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet.

Dans les zones où l'implantation en limite de voie est imposée, le rythme de façade sur rue doit s'harmoniser avec celui des constructions du tissu environnant. A ce titre, afin d'éviter une trop grande

linéarité de l'aspect des constructions, des séquences de façades doivent être recherchées, notamment pour les façades présentant un linéaire supérieur à 20 mètres.

Pour les constructions implantées en retrait, la conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte de la situation du projet dans son environnement.

b) Façades et pignons

Pour les façades donnant sur voies dans les zones où l'implantation en limite de voie est imposée :

- Les façades donnant sur voie doivent être conçues, tant par les matériaux utilisés que par la conception des saillies, percements et soubassement, en harmonie avec les façades des constructions voisines,
- Les saillies créées sur les façades doivent demeurer discrètes et avoir un rapport équilibré avec les caractéristiques de la façade,
- Les accès destinés aux véhicules et leur mode de fermeture doivent être conçus pour limiter leur impact sur la façade et le front urbain,
- Les murs-pignons créés ou découverts doivent être traités avec le même soin que les façades principales,
- Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que la construction s'intègre à son environnement.
- Les prolongements éventuels de conduits de fumée doivent être soigneusement traités.

c) Couronnement : toiture, couverture, ouvertures de toiture

Le couronnement des constructions, qu'il soit traité en toiture à pente, en attique ou en toiture terrasse, doit être conçu en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant également une harmonie de volumétrie avec les constructions voisines si elles présentent un intérêt architectural, historique ou urbain ou qu'elles contribuent à l'identité du centre -bourg.

Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à offrir des garanties de protection. Les matériaux de couleur vive, blancs ou d'aspect brillant sont interdits.

Les lucarnes, verrières, châssis de toiture, etc. doivent être adaptés dans leurs matériaux, dimensions et traitements à la toiture dans laquelle ils s'insèrent. Ils doivent être en nombre restreint et en accord avec l'architecture du bâtiment. Le faîtage des lucarnes sera inférieur à celui de la toiture.

4) Façades, devantures et rez-de-chaussée commerciaux (constructions existantes et nouvelles)

Les façades commerciales doivent respecter les obligations suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction concernée,
- les devantures commerciales doivent être conçues dans leurs dimensions, matériaux et traitements en fonction de l'architecture de l'édifice, et notamment se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée.

5) Emprises et volumétrie des clôtures (constructions existantes et nouvelles)

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol existant sur son emprise.

Clôtures nouvelles édifiées dans la marge de recul et en limites séparatives :

Les clôtures situées dans la marge de recul doivent être, en dehors des éléments constitutifs du portail, d'une hauteur maximale :

- de 0,60 mètre lorsqu'elles sont constituées par un simple mur maçonné,
- de 1,80 mètre lorsqu'elles sont à claire-voie ou constituées par un mur surmonté d'un système à claire-voie. Toutefois, la partie de la clôture en mur plein ne doit pas excéder une hauteur de 0,60 mètre.

Une dérogation à la règle de hauteur maximale fixée ci-dessus pourra être autorisée en cas de clôture préexistante.

Les clôtures (maçonnerie, décors, ferronnerie, menuiserie, etc.) doivent être conçues en rapport avec l'architecture de l'édifice et avec les constructions avoisinantes.

En limite du domaine public, la hauteur de la clôture se mesure à partir de la cote IGN du domaine public.

6) Eléments de bâti ou ensembles à protéger (article L.123-1-5-III 2° du code de l'urbanisme)

Tous les travaux réalisés sur des éléments de bâtis localisés au plan de zonage faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5-III 2° du Code de l'urbanisme (bâtis isolés protégés) doivent être conçus dans le respect des caractéristiques du patrimoine à préserver

7) Dispositions diverses

a) Antennes et éléments techniques

Les éléments de superstructure technique (cheminées et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires) implantés en toiture doivent être parfaitement intégrés à la structure.

b) Locaux annexes et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constructifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale de la ou des constructions et de leurs espaces extérieurs.

Toutes les constructions doivent être traitées avec le même soin et dans un souci d'harmonie entre elles.

ARTICLE UT12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE UT13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres

Des espaces libres paysagers doivent être aménagés et représenter au minimum **30%** de la superficie du terrain.

Le pourcentage ci-dessus se calcule sur la superficie totale du terrain hors emplacement réservé ou alignement.

Les surfaces des toitures végétalisées servant à la rétention des eaux pluviales sont prises en compte dans le calcul de ce pourcentage.

Ces espaces peuvent comprendre des aires de jeux, de détente et de repos mais, en aucun cas, les aires de stationnement et aménagements de voirie.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont interdits dans les espaces libres.

2 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation de plantations

Le projet développe une composition paysagère et conserve, dans la mesure du possible, les plantations existantes en termes de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation.

Une attention particulière est portée à la conservation des plantations existantes en limites séparatives.

Les aires de stationnement des véhicules automobiles (hors poids lourds) doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés, et comportent des **plantations adaptées** par tranche, même incomplète, de **6 emplacements** de stationnement en aérien.

Les espaces libres paysagers sont plantés à raison d'**1 arbre** par tranche, même incomplète, de **200 m²** tels que définis au **paragraphe 1** de l'**article 13** de cette zone.

Les conditions de plantation doivent être adaptées au développement des arbres (fosses, revêtement du sol par des matériaux perméables, etc.).

ARTICLE UT14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

Sans objet.

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

1AU

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

ARTICLE 1AU1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone, excepté dans le secteur 1AUp

- D'une manière générale, tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol, qui seraient incompatibles avec la vocation résidentielle dominante de la zone ;
- Les constructions à usage industriel, d'entrepôts commerciaux ou agricoles ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article 1AU2 ;
- Les carrières, affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux mentionnés à l'article 1AU2 ;
- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés ;
- L'hébergement léger de loisirs (camping, caravanage, P.R.L., mobil-home) ;
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes ;
- Les abris de fortune.

Dans le secteur 1AUp

- Les constructions de quelque nature que ce soit, en dehors des installations visées à l'article 2

ARTICLE 1AU2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone, excepté dans le secteur 1AUp

- Les constructions et installations diverses, classées ou non qui, par leur destination, sont liées à l'habitation et à l'activité urbaine et à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec celles-ci ;
- Les constructions de toute nature, installations, dépôts, ouvrages et travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux ;
- L'aménagement ou l'extension des installations existantes classées ou qui deviendraient classables, sous réserves qu'ils ne soient pas de nature à augmenter les nuisances ;
- Les affouillements et exhaussements de sol définis à l'article R.442-2 du code de l'urbanisme, s'ils sont liés aux équipements d'infrastructure.
- Les occupations et utilisations du sol admises dans la zone dès lors qu'elles sont compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation définies.

Dans le secteur 1AUp

- Les installations légères à vocation sportive, récréatives et de loisirs présentant un intérêt collectif.

ARTICLE 1AU3 – ACCES ET VOIRIE

1) Les caractéristiques des voies nouvelles

Toute voie nouvelle doit présenter les caractéristiques suivantes :

- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- assurer la sécurité des usagers ;
- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- disposer d'une emprise minimum de 4 mètres.

En outre, son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence d'autre solution. Elles doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie (sauf si le stationnement des véhicules incendie peut s'effectuer à moins de 100 mètres des immeubles desservis), et d'enlèvement des ordures ménagères, notamment.

2) Conditions d'accès aux voies

a) Règle générale

Le nombre et la largeur des accès doivent être limités aux conditions d'une desserte satisfaisante du projet. Toutefois, un accès ne peut avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

b) Modalités de réalisation des accès

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant l'accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies.

ARTICLE 1AU4 – RESEAUX

1) Eau

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau.

2) Assainissement

- Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle nécessitant une évacuation des eaux.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome des constructions en conformité avec le règlement en vigueur est autorisé. Les installations devront être prévues pour être raccordables en limite de voirie au réseau public lorsqu'il sera réalisé. Le pétitionnaire sera tenu de se brancher, à ses frais, sur le réseau, dès lors qu'il sera construit. Il devra satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

- Eaux résiduaires

Conformément aux dispositions prévues à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel.

L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

Cette autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses de premier établissement, d'entretien et d'exploitation entraînées par la réception de ces eaux.

- Eaux pluviales

Lorsque le réseau existe, il pourrait être demandé à ce que les aménagements réalisés sur tout terrain soient tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, les constructeurs ou aménageurs devront réaliser à leur charge, un réseau d'assainissement des eaux pluviales provenant des surfaces collectives imperméabilisées. En outre, chaque constructeur devra réaliser sur son propre fonds et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales provenant des aires imperméabilisées privatives.

Pour les installations le nécessitant, des dispositifs de pré-traitement (débourbeur, décanteur, déshuileur, ...) pourront être imposés au rejet des eaux pluviales.

3) Réseaux divers

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés.

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement à la construction ou dans les clôtures.

La pose d'installations électriques en saillie sur les trottoirs est interdite.

ARTICLE 1AU5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE 1AU6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 – Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies ouvertes à la circulation automobile, ainsi qu'aux emprises publiques (jardin, parc public, place...), et non aux emprises publiques piétonnes ou cyclables, ni aux voies de statut privé donnant accès, au plus, à deux constructions.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour :

- les éléments en saillie de la façade (hors balcons) ;

- l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme dans la limite d'une épaisseur de 0,30 m, sans débord sur le domaine public.

2 - Voies ouvertes à la circulation automobile

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'**alignement** (ou en limite de l'emprise de la voie privée) ;
- soit avec un **retrait minimal** de **3 m** par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).

3 - Autres voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 3 m par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).

4 - Cas particuliers

Quelle que soit la nature de la voie ou de l'emprise publique, une implantation avec un retrait inférieur à 3 m peut toutefois être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- par rapport aux nouvelles voies créées à l'occasion des opérations d'aménagement d'ensemble,
- l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article (les balcons existants n'étant pas pris en compte dans le calcul du recul en question) sans augmenter ou réduire le retrait existant ;
- le respect et le prolongement d'un alignement préexistant situé en retrait des voies ou emprises publiques ;
Dans ce cas de figure, le retrait pourra être identique à celui du ou des bâtiment(s) voisin(s) formant l'alignement.
- pour les ouvrages techniques liés aux différents réseaux.

Les piscines, couvertes ou non, doivent être implantées avec un retrait minimal de :

- 5 m par rapport à l'alignement (ou de la limite de l'emprise de la voie privée) des voies ouvertes à la circulation automobile ;
- 3 m par rapport à l'alignement (ou de la limite de l'emprise de la voie privée) des autres voies et emprises publiques.

Les éoliennes doivent être implantées avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

ARTICLE 1AU7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Règles d'implantation

En application de l'article R. 123-10-1 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article du règlement du plan local d'urbanisme s'appliquent à chaque parcelle issue de divisions.

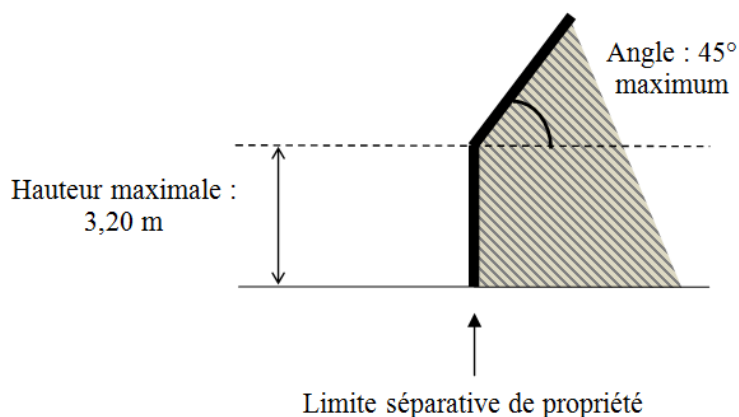
Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour :

- les constructions dont la hauteur n'excède pas 0,60 m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction ;
- les socles des parkings souterrains à condition que leur hauteur n'excède pas 1,20 m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel et qu'ils constituent le support, au moins partiellement, de la construction qui nécessite leur présence ;
- les éléments en saillie de la façade ;
- l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme dans la limite d'une épaisseur de 0,30 m.

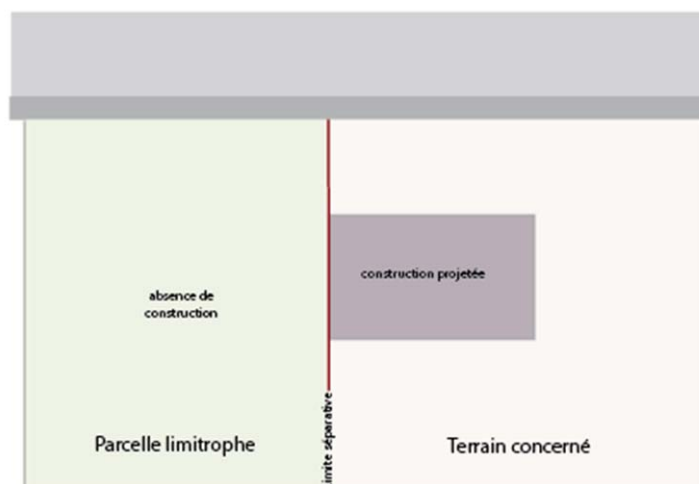
2 - Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives

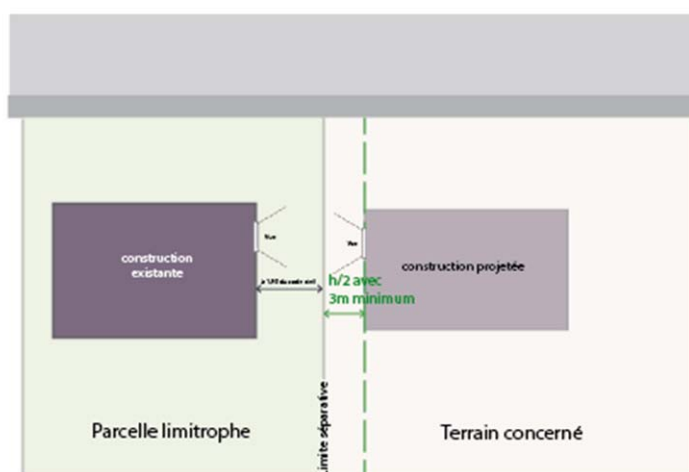
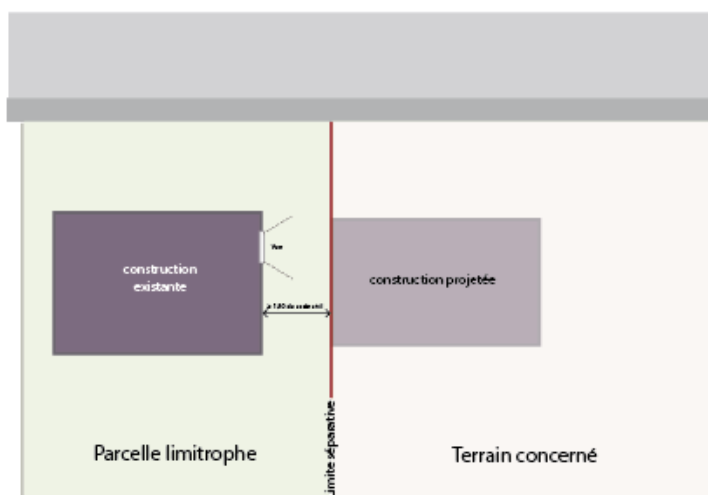
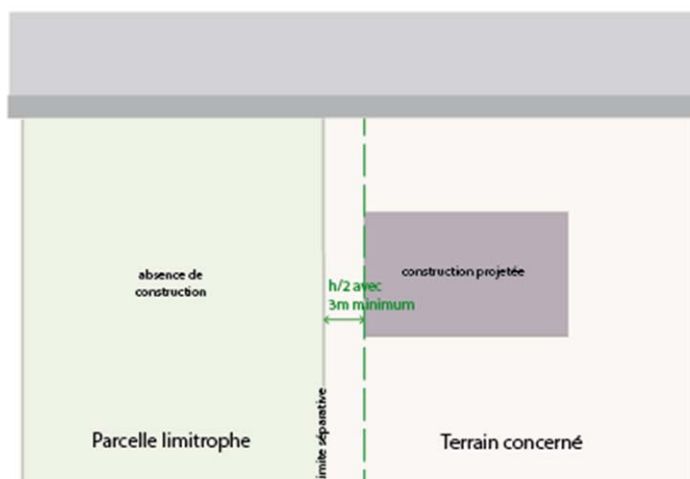
Les constructions sont :

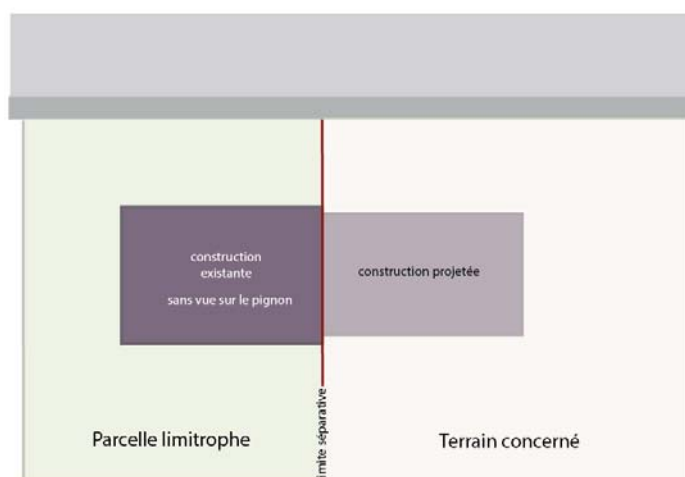
- soit implantées en limite(s) séparative(s) de propriété, la hauteur totale de la construction ne devant pas dépasser 3,20 mètres et devant respecter le gabarit ci-après :



- soit implantées avec un retrait (D) au moins égal à la moitié de la hauteur prise à l'égout du toit de la construction avec un minimum de 3m (soit $D=0$ ou soit $D \geq H/2$ et $D \geq 3m$).







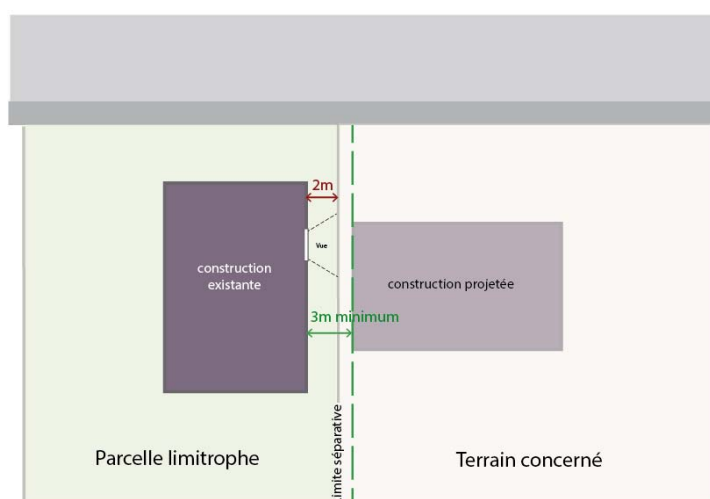
Les dispositions du présent article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure.

3 - Cas particuliers :

Lorsqu'il existe sur une parcelle limitrophe au terrain concerné par un projet :

- une façade d'une construction principale (hors annexes, abris de jardin, garage, ...) comprenant une ouverture générant une vue (au titre du code civil) ;
- et qui est située à moins de trois mètres de la limite séparative du terrain,

→ toute nouvelle construction ou extension devra respecter un recul permettant de garantir une distance minimale de trois mètres entre les points les plus proches des deux constructions concernées (existante et projetée).



Il est précisé que cette distance minimale est calculée entre la façade de la construction principale existante et tous points de la construction projetée (en ce compris les débords de toitures, mais non compris les gouttières et les descentes de gouttières).

Si toute nouvelle construction ou extension est située sur la limite séparative ou à moins de 1m90 de la limite séparative :

- aucune ouverture au rez-de-chaussée ne sera autorisée sur cette façade,
- aucune ouverture en étage (fenêtre, fenêtre de toit, lucarne, ...) ne sera autorisée dans la bande de recul,
- seront autorisés uniquement les châssis fixes équipés de verre opaque ou brouillé.

Il est rappelé que toute nouvelle construction ou extension située dans la bande de recul devra respecter les règles de hauteur et le gabarit prévues à l'article UB7.2.

Pour être considérée comme une « *ouverture générant une vue* » sur la façade d'une construction principale existante située sur une parcelle limitrophe au terrain concerné par un projet, il est précisé que ladite construction existante devra être régulièrement déclarée et autorisée préalablement à toutes demandes de nouvelle construction ou extension.

D'autre part, des implantations différentes de celles visées ci-dessus peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- lorsque la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'article L.123-1-5-III 2° du Code de l'Urbanisme, soit au titre des Monuments Historiques, est justifiée ;
- lorsque la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité identifié au règlement graphique au titre de l'article L.123-1-5-III 2° du Code de l'Urbanisme ou au titre du classement en Espace Boisé Classé (EBC), est justifiée ;
- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée dans le prolongement de la façade ou du pignon en respectant la même implantation, le même recul et une hauteur au plus égale à la hauteur de la construction existante.

Les éoliennes, doivent être implantées avec un retrait minimal de 6 m d'une ou des limites séparatives.

ARTICLE 1AU8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon à ce que soit aménagé entre elles un espace suffisant $D \geq H/2$ (sans être inférieur à 4 m ; et ce, en tout point de la construction) pour permettre la lutte contre l'incendie et les autres moyens de secours ou d'urgence, et de telle sorte qu'il n'en résulte aucun inconvénient quant à leur occupation ou à leur utilisation en termes de salubrité et de sécurité.

ARTICLE 1AU9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 60% de la parcelle.

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est délimitée par un gabarit enveloppe, défini par une hauteur de façade (H1), un couronnement et une hauteur plafond (H2).

1) Hauteur maximale des façades (H1)

La hauteur maximale des façades (H1) sur emprise publique ou voie est limitée à 9 mètres.

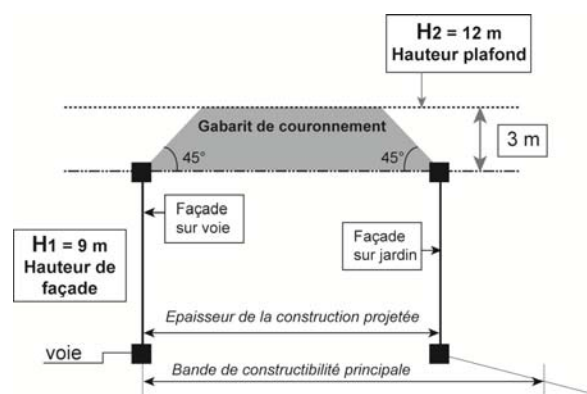
2) Le couronnement

Le gabarit de couronnement de la construction est défini par deux plans inclinés à 45° dont les points d'attache se situent d'une part au sommet du plan vertical de la hauteur maximale des façades du projet (H1) et d'autre part au plan horizontal correspondant à la hauteur plafond (H2).

Il n'est autorisé qu'un seul niveau habitable dans le couronnement.

3) La hauteur plafond (H2)

La hauteur plafond des constructions ne peut excéder de plus de 3 mètres la hauteur maximale de façade sur emprise publique ou voie.



4) Cas particuliers

En cas d'implantation d'une construction en adossement à des bâtiments existants ou en cas d'extension de bâtiments existants, les règles ci-dessus peuvent être modifiées à condition cependant que la nouvelle construction n'excède pas la hauteur du bâtiment existant.

L'aménagement et le changement de destination d'un bâtiment existant, dont la hauteur est supérieure à celle fixée au paragraphe 1 du présent article est autorisée, sous réserve de ne pas modifier le volume de la construction.

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, des hauteurs différentes peuvent être admises ou imposées pour :

- les équipements publics d'infrastructure,
- les équipements d'intérêt collectif.

Des hauteurs différentes peuvent être admises ou imposées pour les constructions nouvelles et les travaux sur constructions existantes, réalisés sur les "éléments bâtis" repérés au plan de zonage et faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5-III 2° du Code de l'urbanisme, afin de mettre en valeur les éléments ainsi protégés.

ARTICLE 1AU11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

En référence à l'**article R.111-21 du Code de l'Urbanisme** : Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains, ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti doit être assurée conformément aux dispositions du présent article, dans le respect des conditions de forme des **articles R.431-8 et R.441-3 du Code de l'Urbanisme** (volet paysager des permis).

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'**article L.123-1-5-III 2° du Code de l'Urbanisme**, doivent être conçus en prenant en compte les caractéristiques culturelles ou historiques constituant leurs intérêts, tels qu'ils sont présentés dans l'**annexe au règlement du Plan Local d'Urbanisme intitulée « Patrimoine bâti d'intérêt local »**.

En outre, les projets contigus aux bâtiments ainsi protégés, ou au titre des Monuments Historiques, doivent être élaborés dans la perspective d'une bonne insertion urbaine.

1 – Aspect extérieur des constructions

1.1 - Aspect général

Par le traitement de leur aspect extérieur (façades dont matériaux, couleurs et ravalement ; couvertures et toitures ; ouvertures et huisseries), les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte les caractéristiques du contexte urbain dans lequel elles s'insèrent, ainsi que les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale.

Une attention particulière doit être apportée dans le cas d'extension de constructions existantes.

1.2 - Façades : Matériaux, couleurs et ravalement

Nonobstant les dispositions énoncées au **paragraphe 1.1** de l'**article 11** de cette zone, les règles suivantes doivent être respectées.

Toutes les façades doivent être traitées avec le même soin et avoir un aspect qui s'harmonise entre elles.

Les constructions font l'objet d'une recherche notamment dans la composition des ouvertures, de l'organisation des entrées, de l'accroche aux constructions limitrophes.

Les extensions des constructions existantes s'harmonisent avec le bâti principal, notamment par le développement d'un rythme compatible avec celui des ouvertures existantes, la recherche de simplicité des trames et des volumes, ainsi qu'une conception en rapport avec l'architecture de la construction existante.

Le choix des matériaux doit être fait selon les critères suivants :

- L'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site ;
- Les enduits doivent présenter un aspect lisse ;

- Pour les travaux et extensions sur le bâti existant, une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux et couleurs employés pour la construction initiale doit être respectée.

Est proscrit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit.

Le ravalement des constructions vise à la fois la pérennité de l'immeuble et la qualité esthétique des façades.

1.3 – Couronnement : toiture, couverture, ouvertures de toiture

Le couronnement des constructions, qu'il soit traité en toiture à pente, en attique ou en toiture terrasse, doit être conçu en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant également une harmonie de volumétrie avec les constructions voisines si elles présentent un intérêt architectural, historique ou urbain ou qu'elles contribuent à l'identité du quartier.

Les toitures terrasses seront, dans la mesure du possible, végétalisées.

Les matériaux d'aspect médiocre ainsi que ceux de couleur vive, blancs ou d'aspect brillant sont interdits.

Les lucarnes, verrières, châssis de toiture, etc., doivent être adaptés dans leurs matériaux, dimensions et traitements à la toiture dans laquelle ils s'insèrent. Ils doivent être en nombre restreint et en accord avec l'architecture du bâtiment. Le faîtage des lucarnes sera inférieur à celui de la toiture.

Les constructions présentant une surface de plancher inférieure à 9 m² peuvent être couvertes de matériaux différents.

2 - Aménagement des abords des constructions

2.1 - Bâtiments annexes

Les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale.

2.2 - Aires de stationnement

Les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- La réduction des emprises des voies de circulation qui sont recouvertes d'une couche de roulement ;
- L'utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement ;
- La recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.

2.3 - Clôtures

Les clôtures sont d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité. Leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles, ainsi qu'avec la construction principale.

Clôtures sur les espaces publics et les voies publiques ou privées et en limites séparatives

En fonction des caractéristiques de la rue, les clôtures peuvent être édifiées soit à l'alignement des voies publiques ou en limite d'emplacement réservé (ou, à défaut, en limite des domaines public et privé, ou en limite de l'emprise de la voie privée), soit en retrait.

Les clôtures sur les espaces publics et les voies publiques ou privées doivent être constituées :

- Soit d'un mur bahut n'excédant pas **1 m** de hauteur moyenne, qui peut être surmonté d'un claustra ou d'un dispositif à claire-voie, pouvant être doublé de haies végétales. L'emploi à nu du parpaing ou de la brique de maçonnerie est interdit ;
- Soit seulement d'un dispositif à claire-voie, pouvant être doublé de haies végétales.

La hauteur totale ne doit pas dépasser **1,80 m**.

Les portails doivent être simples, en adéquation avec la clôture.

Les murs de soutènement doivent être traités comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la construction principale et les clôtures environnantes.

Dispositions alternatives

Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour des motifs liés à la topographie ou pour des règles de sécurité particulières.

2.4 - Locaux et équipements techniques

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

Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Toute construction nouvelle doit prévoir le stockage et l'intégration des conteneurs à déchets sur le terrain du projet.

2.5 - Antennes

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti, sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

ARTICLE 1AU12 – STATIONNEMENT

1) Normes de stationnement pour les constructions nouvelles

a) Pour les constructions à destination d'habitation

Pour les logements individuels, il est exigé 2 places de stationnement libre par construction nouvelle. Pour les logements collectifs, il est exigé 1 place de stationnement par logement et une supplémentaire à partir de 250 m² de surface plancher.

Pour les logements locatifs aidés par l'Etat, il est exigé 1 place de stationnement par logement.

b) *Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :

- de leur nature ;
- du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants à proximité ;
- de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

2) Modalités de calcul du nombre de places de stationnement

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale et toute tranche commencée donne lieu à l'application de la norme. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, le nombre de places de stationnement se calcule au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

3) Modalités de réalisation des places de stationnement

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

4) Stationnement des deux roues non motorisées

Pour toute construction nouvelle d'un ERP (Equipement Recevant du Public) supérieure à 300 m², des places de stationnement couvertes et accessibles doivent être réalisées pour les deux roues non motorisées. Il est exigé une surface minimale de 1 m² par tranche de 50 m² de surface de plancher comprise entre 300 et 5.000 m² de surface de plancher, et une surface minimale de 1 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher au-delà de 5 000 m² de surface de plancher.

ARTICLE 1AU13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres

Des espaces libres paysagers doivent être aménagés et représenter au minimum **30%** de la superficie du terrain.

Le pourcentage ci-dessus se calcule sur la superficie totale du terrain hors emplacement réservé ou alignement.

Les surfaces des toitures végétalisées servant à la rétention des eaux pluviales sont prises en compte dans le calcul de ce pourcentage.

Ces espaces peuvent comprendre des aires de jeux, de détente et de repos mais, en aucun cas, les aires de stationnement et aménagements de voirie.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont interdits dans les espaces libres.

2 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation de plantations

Le projet développe une composition paysagère et conserve, dans la mesure du possible, les plantations existantes en termes de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation.

1AU

Une attention particulière est portée à la conservation des plantations existantes en limites séparatives.

Les aires de stationnement des véhicules automobiles (hors poids lourds) doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés, et comportent **1 arbre** par tranche, même incomplète, de **6 emplacements** de stationnement en aérien.

Les espaces libres paysagers sont plantés à raison d'**1 arbre** par tranche, même incomplète, de **200 m²** tels que définis au **paragraphe 1** de l'**article 13** de cette zone.

Les conditions de plantation doivent être adaptées au développement des arbres (fosses, revêtement du sol par des matériaux perméables, etc.).

ARTICLE 1AU14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

Sans objet.

TITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

N

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

ARTICLE N1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol, à l'exception des cas prévus à l'article 2.

ARTICLE N2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 – Dans l'ensemble de la zone

A – Constructions nouvelles

1.1 - Les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole ;

1.2 - 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 des paysages.

1.3 - Les installations classées liées aux activités agricoles,

1.4 - La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits après sinistre sans tenir compte des dispositions des articles 3 à 14 de la présente zone.

1.5 - Les utilisations et occupations du sol précédentes sont autorisées, sous réserve si besoin est, de l'application des dispositions suivantes : les occupations et utilisations du sol en discontinuité de l'agglomération ou du village ne devront pas constituer une extension de l'urbanisation au sens de la loi littoral ; et ce, à l'exception, en dehors des espaces proches du rivage, des seules constructions et installations liées aux activités agricoles incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

1.6- Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux zones humides, les travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre « règles communes à l'ensemble des zones » du présent règlement.

1.7- Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux zones inondables, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre « règles communes à l'ensemble des zones » du présent règlement.

1.8- Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux risques de **submersion marine**, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement.

1.9 – Dans les secteurs soumis aux dispositions relatives aux nuisances sonores générées par les infrastructures de transport terrestre, les constructions ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre « Règles communes à l'ensemble des zones » du présent règlement.

B – Constructions existantes

2.1- Les travaux d'aménagement et de remise en état des constructions existantes et le cas échéant, le changement de destination des bâtiments visés par l'article L.123-1-5-II 6° du code de l'urbanisme, dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole (sous réserve notamment que ces constructions se situent à plus de 150 m des bâtiments agricoles d'une autre exploitation et à moins de 150 m d'un des bâtiments de l'exploitation concernée) ou la qualité paysagère du site, lorsqu'il s'agit de créer :

- soit une activité considérée comme le prolongement de l'activité agricole,
- soit une habitation destinée au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole concernée, en respectant les prescriptions énoncées aux articles 6, 7, 8, 9 et 10,
- soit une construction ou installation nécessaire aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voirie et stationnement.

2.2- En outre, sont également autorisés, sous réserve que les constructions visées se situent à plus de 150 m des bâtiments agricoles de l'exploitation la plus proche :

- l'aménagement et l'extension limitée des habitations existantes à la condition :
 - que la hauteur au faîtage de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale ou à 4 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse,
 - que l'extension soit limitée à 30% de la surface de plancher de la construction principale. Pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure à 100 m², l'extension sera limitée à 60% jusqu'à concurrence de 130 m².
- les annexes des constructions à usage d'habitation à la condition :
 - que la hauteur au faîtage soit inférieure ou égale à 6 m ou à 4 m à l'acrotère en cas de toiture terrasse,
 - que l'annexe n'ait pas pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble de la construction à plus de 20% de la surface du terrain sur lequel elle se situe,
 - que l'annexe soit entièrement implantée à l'intérieur d'une zone de 40 m mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment principal d'habitation.
- les abris pour animaux (hors activité agricole) à la condition :
 - que la hauteur au faîtage ou à l'acrotère soit inférieure ou égale à 4 m,
 - que leur emprise au sol soit limitée à 40 m²,
 - qu'ils soient implantés à l'intérieur d'une zone comptée à partir de 15 m des limites de l'unité foncière sur laquelle ils se situent.
- le cas échéant, le changement de destination à des fins d'habitation, d'un bâtiment identifié sur les documents graphiques du règlement en application de l'article L.123-1-5-II 6° du code de l'urbanisme.

2 – Dans le sous-secteur Nm

Les constructions de toute nature, installations, dépôts, ouvrages et travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux et sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à l'état naturel du rivage, notamment par endiguement, assèchement, enrochement ou remblaiement et que les conditions suivantes soient réunies :

- que les ouvrages ou installations soient strictement liés à l'exercice d'un service public ou l'exécution d'un travail public ;

- que la localisation de ces ouvrages au bord de mer s'impose pour des raisons topographiques
- ou techniques impératives ;
- que les ouvrages en question aient donné lieu à une déclaration d'utilité publique.

3 – Dans le sous-secteur Nt

Les constructions, ouvrages ou travaux destinés à la réalisation des aménagements ou des bâtiments nécessaires à l'activité touristique, compatibles avec le maintien du caractère naturel de la zone, sous réserve du respect des dispositions de l'**article 9** de cette zone.

4 – Dans le sous-secteur Nta

Les extensions des constructions et installations existantes à usage touristiques dans la limite de 50 m² de surface de plancher à la date d'approbation du PLU.

5 – Application de la loi « littoral »

Outre la prise en compte éventuelle des dispositions ci-dessus :

- dans les espaces proches du rivage au sens de l'article L.146-4-II du code de l'urbanisme, outre la prise en compte des dispositions prévues aux articles 3 à 14, les constructions devront respecter le principe d'extension limitée, apprécié selon des critères de surface, de hauteur, de densité, de localisation, d'environnement bâti et de configuration des lieux.
- dans la bande des 100 mètres au sens de l'article L.146-4-III du code de l'urbanisme, les constructions et installations sont interdites en dehors des constructions et installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau

ARTICLE N3 – ACCES ET VOIRIE

1 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées.

2 – Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Aucun accès ne pourra être autorisé à partir :

- des voies publiques ayant le statut de route express (nationale, départementale ou communale) en dehors des points prévus et aménagés à cet effet ;
- des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles, notamment lorsqu'elles bordent une voie ouverte à la circulation automobile).

ARTICLE N4 – RESEAUX

1) Eau

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau.

2) Assainissement

- Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle nécessitant une évacuation des eaux.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome des constructions en conformité avec le règlement en vigueur est autorisé. Les installations devront être prévues pour être raccordables en limite de voirie au réseau public lorsqu'il sera réalisé. Le pétitionnaire sera tenu de se brancher, à ses frais, sur le réseau, dès lors qu'il sera construit. Il devra satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

- Eaux résiduaires

Conformément aux dispositions prévues à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel.

L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

Cette autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses de premier établissement, d'entretien et d'exploitation entraînées par la réception de ces eaux.

- Eaux pluviales

Lorsque le réseau existe, il pourrait être demandé à ce que les aménagements réalisés sur tout terrain soient tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, les constructeurs ou aménageurs devront réaliser à leur charge, un réseau d'assainissement des eaux pluviales provenant des surfaces collectives imperméabilisées. En outre, chaque constructeur devra réaliser sur son propre fonds et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales provenant des aires imperméabilisées privatives.

Pour les installations le nécessitant, des dispositifs de pré-traitement (débourbeur, décanteur, déshuileur, ...) pourront être imposés au rejet des eaux pluviales.

3) Réseaux divers

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés.

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement à la construction ou dans les clôtures.

La pose d'installations électriques en saillie sur les trottoirs est interdite.

ARTICLE N5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE N6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Tout bâtiment nouveau doit être implanté à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies publiques.

En outre, des reculs différents peuvent également être autorisés en cas d'extension de bâtiments existants, à condition de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation et sous réserve de respecter le même retrait que le bâtiment existant.

Des implantations différentes de celles définies ci-après peuvent être admises pour les constructions nécessaires aux services publics et aux installations d'intérêt général.

Cours d'eau

Les constructions, parties de construction, extensions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de **20 m** par rapport à la rive des cours d'eau.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la construction de bâtiments ou ouvrages liés à la présence de l'eau (sanitaires, ponts, passerelles, etc.).

Dispositions graphiques

Lorsque figure au règlement graphique :

- une marge de recul, l'implantation des constructions doit se faire en limite ou en retrait de celle-ci ;
- une implantation obligatoire ou un alignement imposé, l'implantation des constructions doit se faire en limite de celle-ci ou de celui-ci.

ARTICLE N7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit s'implanter :

- soit en limite séparative ;
- soit à une distance au moins égale à 5 mètres de la limite séparative.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- en cas de reconstruction à l'identique après sinistre,
- à l'extension limitée des constructions existantes, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la limite séparative,
- aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon à ce que soit aménagé entre elles un espace suffisant $D \geq H/2$ (sans être inférieur à 4 m ; et ce, en tout point de la construction) pour permettre la lutte contre l'incendie et les autres moyens de secours ou d'urgence, et de telle sorte qu'il n'en résulte aucun inconvénient quant à leur occupation ou à leur utilisation en termes de salubrité et de sécurité.

ARTICLE N9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1 – Dans l'ensemble de la zone, en dehors des secteurs NI et Nt

Constructions à usage d'habitation et leurs annexes

Cf. article 2.

Autres constructions

Néant.

2 – En secteur NI uniquement

L'emprise au sol totale des constructions ne peut excéder **35%** de la superficie du terrain, y compris les bâtiments annexes (dont garages), préaux et piscines couvertes ou non.

3 – En secteur Nta uniquement

L'emprise au sol totale des constructions ne peut excéder **20%** de la superficie du terrain, y compris les bâtiments annexes (dont garages), préaux et piscines couvertes ou non.

L'emprise au sol des ouvrages, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, n'est pas réglementée.

ARTICLE N10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Constructions à usage d'habitation et leurs annexes

Cf. article 2.

Autres constructions

Néant.

ARTICLE N11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions de toute nature ne doivent pas porter atteinte, par leur aspect extérieur, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels.

Toute architecture traditionnelle étrangère à la région est interdite.

ARTICLE N12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE N13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

ARTICLE N14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Néant.