

Département
de la
Vendée

Commune de
BEAUVOIR-SUR-MER

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

MODIFICATION 2.4

APPROBATION

ÉLABORATION	0.0	approuvée	le: 23-05-1980
RÉVISION	1.0	approuvée	le: 07-03-1986
RÉVISION Partielle	2.0	approuvée	le: 10-12-2001
MODIFICATION	2.1	approuvée	le: 26-11-2007
Révision Simplifiée	2.2	approuvée	le: 26-11-2007
MODIFICATION	2.3	approuvée	le: 29-09-2008
MODIFICATION	2.4	approuvée	le: 05-09-2011

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil municipal
en date du : 05-09-2011

CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE PAR LE MAIRE
COMPTE TENU DE LA RÉCEPTION
en Sous-Préfecture, LE : 27.09.2011

LEMAIRE

Le Maire

Christian TRIBAUD

ÉTUDES ET RÉALISATION : GILLES BUISSON URBANISME (BOUGUENAIS, 44)

SOMMAIRE

NOTE LIMINAIRE 3

1 Le règlement du POS5

2 Quelques définitions6

1 *Le Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)*6

2 *Le Coefficient d'Emprise au Sol*.....7

3 *Les Hauteurs*7

4 *Lotissements anciens*7

5 *Les opérations groupées*7

6 *Unité foncière*8

7 *Fonds de parcelles*8

8 *Pièces principales*8

TITRE 1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES 9

1 Champ d'application11

2 Portée respective du règlement à l'égard des autres dispositions
législatives en vigueur.....11

3 Division du territoire en zones.....13

4 Adaptations mineures14

5 Marges de reculement.....14

6 Rappels.....14

TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 17

1 Dispositions applicables à la zone UA19

2 Dispositions applicables à la zone UB29

3 Dispositions applicables à la zone UC41

4 Dispositions applicables à la zone UE53

TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	61
1 Dispositions applicables à la zone NA	63
2 Dispositions applicables à la zone NC	79
3 Dispositions applicables à la zone ND	89
TITRE 4 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX ESPACES BOISÉS CLASSES	97
1 Dispositions générales	97
2 Dispositions applicables aux terrains boisés classés	97
TITRE 5 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX EMPLACEMENTS RÉSERVÉS	99
1 Article 1	99
2 Article 2	99
3 Article 3	99

NOTE LIMINAIRE

1 LE RÈGLEMENT DU P.O.S.

Chaque zone est soumise à un règlement construit sur le modèle suivant :

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

ARTICLE 1 : Occupation et utilisation du sol admises.

ARTICLE 2 : Occupation et utilisation du sol interdites.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE 3 : Accès et voirie.

ARTICLE 4 : Desserte par les réseaux.

ARTICLE 5 : Caractéristiques des terrains.

ARTICLE 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et réseaux divers.

ARTICLE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

ARTICLE 9 : Emprise au sol.

ARTICLE 10 : Hauteur des constructions.

ARTICLE 11 : Aspect extérieur - Clôtures.

ARTICLE 12 : Stationnement.

ARTICLE 13 : Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés.

SECTION III POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE 14 : Coefficient d'occupation du sol.

ARTICLE 15 : Dépassement du coefficient d'occupation du sol.

La section 1 définit ce qui est autorisé ou interdit.

La section 2 définit les règles auxquelles doivent répondre les terrains constructibles et l'implantation des constructions.

La section 3 définit les densités.

Le contenu de chaque règlement de zone est fixé en fonction :

- . de la situation actuelle (*site, milieu bâti, zone à protéger ...*) ;
- . des équipements existants ;
- . des volontés d'aménagements arrêtées par le Groupe de Travail.

2 QUELQUES DÉFINITIONS

2.1 LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

- Le C.O.S. détermine le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre net constructible par mètre carré de terrain.
- Par surface de terrain, il faut entendre la surface de la projection horizontale du terrain de l'opération, déduction faite des emprises réservées pour équipements publics ou des opérations de voirie. Toutefois, lorsqu'elles feront l'objet de cession gratuite, ces dernières pourront être prises en compte dans la surface du terrain.
- La surface de plancher hors œuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.
- Ne sont pas comptées dans la surface hors œuvre brute :
 - . les terrasses inaccessibles, qui peuvent être assimilées à la toiture de la construction.
 - . les terrasses de plain pied avec le rez-de-chaussée.
 - . les diverses saillies architecturales à caractère décoratif.
- La surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction :
 - . des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial;
 - . des surfaces de plancher hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée;
 - . des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments, ou des parties de bâtiments, aménagées en vue du stationnement des véhicules;
 - . des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments, affectées au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que des surfaces de serres de production;
 - . d'une surface égale à 5 % des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation, telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents.

Sont également déduites de la surface hors œuvre, dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de cinq mètres carrés par logement, les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée..

- Lorsque l'application des règles de la section II du règlement de zone (articles 3 à 13) permet la réalisation d'une construction qui dépasse la norme résultant de l'application du C.O.S. ou impose le respect des obligations impliquant un dépassement de cette norme, le constructeur est tenu de verser une participation, sauf dans les cas prévus au Code de l'Urbanisme (articles L 332-1 et suivants).

Le C.O.S. n'est pas applicable aux équipements publics d'infrastructure.

2.2 LE COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de la surface occupée par la projection des constructions à la surface du terrain, y compris les annexes.

La surface du terrain est comptée comme dit précédemment.

Les constructions de garages enterrés ne seront pas comptées dans l'emprise au sol, sous réserve que le niveau de la dalle supérieure ne dépasse pas plus de 50 cm le niveau naturel environnant.

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas applicable aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif.

2.3 LES HAUTEURS D'IMMEUBLE

La hauteur maximale est calculée du sol naturel à l'égout du toit, et n'inclut pas la hauteur des toitures.

Par exception, certains articles font référence à la hauteur absolue qui s'entend calculée du sol naturel au point le plus haut situé à l'aplomb de la façade.

En cas de terrains en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections qui ne peuvent dépasser 30 m. de longueur et la cote de hauteur de chaque section est prise en son milieu.

2.4 LOTISSEMENTS ANCIENS

Dans les 5 ans à compter de l'achèvement d'un lotissement constaté dans les conditions de l'article R 315-36, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de nouvelles dispositions du P.O.S. intervenues postérieurement à l'autorisation de lotir (article L 315-8 du Code de l'Urbanisme).

2.5 OPÉRATIONS GROUPÉES

Une opération groupée est une opération portant sur un ensemble de constructions réalisées en une ou plusieurs tranches et pour laquelle est déposé un ou plusieurs permis de construire comportant ou non une division du terrain.

Pour une opération groupée :

- . les limites séparatives s'entendent comme les limites entre le terrain de l'opération groupée et les parcelles riveraines,
- . l'emprise au sol est calculée globalement,
- . le C.O.S. s'applique au terrain de l'opération.

2.6 UNITÉ FONCIÈRE

Pour l'application des articles 8 des règlements de zone, les mots "unité foncière" doivent être entendus comme désignant :

- . soit le terrain de la construction ou de l'opération groupée,
- . soit l'ensemble formé par ce terrain et des terrains voisins sur lesquels ont été obtenues des servitudes dites "de cours communes".

2.7 FONDS DE PARCELLES

Le fond de parcelle désigne parmi les limites séparatives celle qui est opposée à la façade du terrain sur laquelle s'effectue l'accès principal à la construction.

2.8 PIÈCES PRINCIPALES

En référence à l'article R 111-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, les pièces principales sont constituées des seules pièces destinées au séjour ou au sommeil, à l'exclusion de toutes autres pièces qui constituent soit des pièces de service, soit des dépendances.

Suivant son positionnement et sa relation avec le bâti auquel elle s'acole, une véranda pourra être soit considérée comme une pièce principale, soit comme une pièce de service.

T I T R E 1

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Ce règlement est établi conformément à l'article R 123-21 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE I CHAMP D'APPLICATION.

Le présent règlement du P.O.S. ne s'applique à l'ensemble du territoire de la commune s'étendant à l'Est de l'Etier de la Lasse, à l'exclusion des parties couvertes par une zone d'aménagement concerté, doté d'un plan d'aménagement approuvé (P.A.Z.).

ARTICLE II PORTEE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.

1 Les règles de ce Plan d'Occupation des Sols se substituent aux règles générales de l'urbanisme (articles R 111-1 à R 111-24 du Code de l'Urbanisme), **à l'exception** des articles suivants, qui restent applicables :

L'Article R 111-2 (D. n°98-913 du 12 octobre 1998, art 2.), qui pré voit que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

L'Article R 111-3.2 qui prévoit que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont susceptibles de compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

L'Article R 111-4 qui prévoit que le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.
- b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers, nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

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

L'Article R 111-14.2 qui dispose que le permis est délivré dans le respect des prescriptions d'environnement, et peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

L'Article R 111-15 (D. n°98-913 du 12 octobre 1998, art 5.), d'après lequel le permis de construire peut être refusé ou être accordé sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1^{er} octobre 1993, ou postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au *b* du deuxième alinéa de l'article R 122-22 du code de l'urbanisme.

L'Article R 111-21 (D. n°77-755 du 7 Juillet 1977, art. 14). Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2 Les articles suivants du Code de l'Urbanisme restent applicables, nonobstant les dispositions de ce Plan d'Occupation des Sols :

Les articles L 111-9 et L 111-10 : un sursis à statuer peut être opposé aux demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans une opération soumise à déclaration d'utilité publique (dès l'ouverture de l'enquête préalable) ou concernés soit par un projet de travaux publics, soit par une opération d'aménagement (dès la prise en considération de ceux-ci et dès la délimitation des terrains concernés).

L'article L 421-4 : le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans une opération déclarée d'utilité publique.

La délivrance du permis de construire est subordonnée aux dispositions de **l'article L 421-5** du Code de l'Urbanisme rappelé ci-après :

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

Les articles R 444-1 à 444-4 qui définissent les conditions d'implantations des Habitations Légères de Loisirs (H.L.L.).

3 Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice de prescriptions prises au titre des autres législations.

3.1. Se superposent aux règles du P.O.S. :

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières, reportées sur les plans et le tableau des servitudes.

3.2. S'ajoutent aux règles du P.O.S. :

Toute règle ou disposition découlant de législations et réglementations particulières, et notamment : code civil, code rural, code forestier, code des communes, code des impôts, code de l'environnement, code de la voirie routière, règlement sanitaire ...

3.3. Figurent sur les documents graphiques à titre d'information :

- Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain,
- Les zones d'aménagement différé.
- Dans les secteurs où des sites archéologiques sont repérés aux plans, toute demande d'autorisation d'utilisation du sol sur ces parcelles devra être transmise à Monsieur le Préfet, en application du décret n°86-192 du 5 Février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique dans certaines procédures d'urbanisme.

3.4. Sites archéologiques :

Aux termes de la loi du 27 Septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques, toutes découvertes fortuites doivent être signalées au Service Régional de l'Archéologie.

ARTICLE III DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan d'Occupation des Sols est divisé en zones urbaines et en zones naturelles.

Les plans comportent en surcharge les terrains classés par ce P.O.S. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ; y figurent également les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics.

- 1 Les zones urbaines** auxquelles s'appliquent les dispositions du présent règlement sont :
 - a) la zone centrale **UA** délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice **UA**,
 - b) les zones d'extension **UB** et **UC** délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice **UB et UC**,
 - c) la zone d'activités **UE** délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice **UE**,
- 2 Les zones naturelles non équipées** auxquelles s'appliquent les dispositions du présent règlement sont :
 - a) les zones d'extension de l'urbanisation **I NA** et **II NA**, délimitées au plan par un tireté et repérée par l'indice **I NA** et **II NA**,
 - b) la zone d'agriculture protégée **NC** délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice **NC**,
 - c) la zone de protection de la nature et des sites **ND** délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice **ND**, comprenant le secteur **ND (L 146-6)**.
- 3 Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver :**

Ils sont repérés au plan par un quadrillage fin et un semis de ronds.
- 4 Les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, et aux espaces verts :**

Ils sont repérés au plan par des croisillons fins.

ARTICLE IV ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le P.O.S. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures dûment justifiées et rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Elles ne peuvent être apportées que pour un faible dépassement de la norme prévue aux articles 3 à 13 inclus du règlement de chaque zone.

ARTICLE V MARGES DE RECULEMENT

Les plans comportent des lignes tiretées imposant un recul le long des voies routières.

Dans ces marges de reculement, toute construction nouvelle est interdite. Par contre, l'aménagement, la remise en état des constructions existantes dans ces espaces peuvent être autorisés, ainsi qu'une extension mesurée dès lors qu'elle se réalise dans le même alignement.

Toutefois, une telle possibilité ne sera pas donnée dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation.

ARTICLE VI RAPPELS

Clôtures

L'édification d'une clôture (hors exploitation forestière ou agricole) est soumise à déclaration de travaux préalable (article L 441.a du Code de l'Urbanisme).

Installations et travaux divers

Les installations et travaux divers prévus à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation préalable. Il s'agit :

- . des aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules de plus de 10 unités non soumis par ailleurs à autorisation au titre du stationnement de caravanes ou de l'aménagement de camping,
- . des terrains aménagés pour le garage collectif de caravanes (aménagement d'accès, de voiries ou de la surface au sol notamment),
- . des affouillements et exhaussements du sol remplissant à la fois les conditions de 100 m² minimum de surface et de 2 m. minimum de profondeur ou de hauteur.

Coupes et abattages d'arbres

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés T.C. (article L 130-1 du Code de l'Urbanisme).

Défrichement

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés T.C. (article L 130-1 du Code de l'Urbanisme).

Le défrichement des bois, non classés T.C., est soumis à autorisation préalable en application des articles L 311-1, L 311-2 et L 312-1 du Code Forestier (bois de plus de 4 hectares ou issu d'un ensemble de plus de 4 hectares, parcs ou jardins clos d'une superficie de plus de 10 hectares attenants à une habitation principale ..).

Permis de démolir

Toute démolition d'un bâtiment est soumise à permis de démolir.

Autres travaux

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un Plan d'Occupation des Sols en application du 7° de l'article L 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par le décret ...

Zones de nuisances sonores le long des infrastructures routières ou ferroviaires

A l'intérieur de la bande de nuisances sonores repérée au plan, les constructeurs doivent prévoir une isolation acoustique de leurs façades correspondant aux dispositions de l'arrêté du 6 Octobre 1978, modifié par l'arrêté ministériel du 23 Février 1983 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits extérieurs des infrastructures routières ou ferroviaires.

Enseignes lumineuses

Les enseignes lumineuses ou tout autre éclairage visible depuis la mer ne pourront être autorisées qu'après consultation du Service Maritime de l'Équipement.

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

Accès et voirie

Les autorisations de construire ne seront accordées que sous réserve de viabilité des voies.

Plan Vert

Pour l'instruction de tous les projets d'aménagement, le service urbanisme de la commune peut se référer au "Plan Vert" approuvé par délibération du Conseil municipal.

T I T R E 2

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES**

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTÈRE DE LA ZONE UA

La zone UA est une zone à caractère central d'habitat, où les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, à l'artisanat, aux bureaux ou aux services sont autorisées, généralement en ordre continu.

SECTION 1

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

ARTICLE UA 1 TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL ADMIS OU SOUMIS A DES CONDITIONS SPÉCIALES.

Les projets portant sur la réalisation de groupes d'habitation au sens de l'article R.421.7.1. du code de l'urbanisme devront comprendre les équipements suffisants permettant de satisfaire aux besoins et à la sécurité des habitants : ainsi pourront être imposés notamment des aires de jeux, des locaux individuels ou collectifs (annexes, réserves...) nécessaires au rangement du matériel domestique ou de loisir.

Sont autorisés :

1. Les constructions à usage d'habitation, de commerce, de bureau, d'hôtel, d'hôtel-restaurant, de restaurant et groupes de garages.
2. Les lotissements à usage d'habitation.
3. Les activités dont le voisinage est compatible avec l'habitat.
4. Les installations classées soumises à autorisation pour la protection de l'environnement, ainsi que les extensions d'activités existantes à condition :
 - que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion),
 - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances (odeurs, pollution, bruit, effet de masque...), et que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises,

- que les nécessités de leur fonctionnement (lors de leur ouverture comme à terme), soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs,
- que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

Il est bien entendu que le respect de ces règles ne fait pas obstacle à l'application de la réglementation et des procédures spécifiques aux établissements classés. Elles permettent l'implantation d'industries propres en milieu urbain.

5. La reconstruction dans un volume identique des bâtiments ayant été détruits par un sinistre quelconque, à condition que la destination et l'affectation du bâtiment existant ne soient pas changées.
6. Les annexes et garages devront être construits soit simultanément soit postérieurement à l'habitation.
7. Le stationnement des caravanes quelle qu'en soit la durée.

ARTICLE UA 2 TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article U.A. 1, et notamment :

1. Les constructions et activités qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.
2. Les dépôts de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables, ainsi que les dépôts de véhicules soumis à autorisation d'installations et travaux divers en vertu de l'article R.442.2. du Code de l'Urbanisme.
3. L'ouverture de carrière ou de gravière, les installations et travaux divers mentionnés à l'article R.442.2 du Code de l'urbanisme, notamment les affouillements et exhaussements de sol.
4. Les terrains aménagés de camping-caravanage permanents ou saisonniers.
5. La pratique du camping et le stationnement des caravanes et auto-caravanes quelle qu'en soit la durée.
6. L'implantation des bâtiments agricoles et les élevages.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 ACCÈS ET VOIRIE

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

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain jouxte deux ou plusieurs voies publiques, l'accès présentant une gêne ou un risque sur l'une des voies peut être interdit.

1. **Accès**

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

Les voies d'accès devront donc avoir au moins de 4 m d'emprise lorsqu'elles desservent jusqu'à cinq habitations, cette largeur étant portée à 6 m minimum pour six habitations et plus.

Elles doivent permettre aux véhicules du service incendie de parvenir à moins de 10 m d'une façade de la construction.

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

Les groupes de garages ou les aires de stationnement ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique, conformément à l'article UA 12.

2. **Voirie**

Les voies à créer, tant publiques que privées, devront quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes. Leur largeur minimale d'emprise est fixée à 6 m.

Les voies en impasse ne devront pas desservir plus de 50 logements et leur longueur pourra être limitée pour des raisons de sécurité.

Elles devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privées et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément, et être conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières.

3. **Allées piétonnes**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UA 4 DESSERTÉ PAR LES RÉSEAUX

1. Alimentation en eau potable

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

2. Assainissement

a) Eaux usées

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

Les eaux résiduaires industrielles subiront un pré-traitement approprié et conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur, avant rejet dans le réseau collectif. Le rejet dans le réseau collectif est soumis à autorisation

b) Eaux pluviales

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

3. Électricité, téléphone, télédistribution

La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux électriques, téléphonique et de télédistribution, devront être établis en souterrain.

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

ARTICLE UA 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

En cas de non-division, il n'est pas fixé de règle particulière.

Si la surface ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre soit l'aspect ou l'économie de la construction à y édifier, soit la bonne utilisation des parcelles voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable ou à une convention de cour commune passée par acte authentique.

Les divisions de terrain doivent aboutir à créer des parcelles de forme simple.

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

Les constructions seront édifiées totalement ou partiellement à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

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

Toutefois, des implantations autres que celle prévues ci-dessus peuvent être autorisées :

- . lorsque le projet de construction intéresse un côté complet d'îlot ou la totalité d'îlot, ou lorsque le terrain a une façade sur rue au moins égale à 20 m.
- . lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état qui est en retrait et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci.
- . lorsque plusieurs constructions environnantes présentent le même retrait par rapport à l'alignement, les constructions pourront s'implanter en retrait pour permettre une unité architecturale avec les bâtiments existants.
- . lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble et de lotissements permettant notamment la réalisation de constructions groupées.
- . quand la continuité du bâti est assurée par d'autres moyens tels que murs, porches ...

Pour les voies dont la largeur est inférieure à 6 m, il pourra être exigé un retrait de 3 m par rapport à l'alignement. Dans les carrefours à l'angle de deux voies, le retrait minimal est de deux mètres, sauf exception justifiée par l'intérêt du site.

Piscines

Les piscines devront être implantées en arrière du bâti et non visibles des voies publiques.

D'une manière générale, les équipements de services publics ou d'intérêt collectif sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

ARTICLE UA 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées :

- . lorsque le projet de construction intéresse un côté complet d'îlot, la totalité d'un îlot ou lorsque le terrain a une façade sur rue au moins égale à 15 mètres. Dans ce cas, les constructions, lorsqu'elles ne jouxteront pas les limites séparatives, devront être édifiées en respectant un retrait par rapport à ces limites tel que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un retrait minimal de 3 mètres : $L \geq H/2$.
- . lorsque le projet de construction est voisin d'un bâtiment existant de valeur ou en bon état qui ne serait pas contigu à la limite séparative.

Piscines

L'implantation des piscines devra respecter un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

D'une manière générale, les équipements de services publics ou d'intérêt collectif sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

ARTICLE UA 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ OU PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UA 9 EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière d'emprise au sol.

ARTICLE UA 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Toutes les constructions doivent satisfaire à deux ensembles de règles : l'une se rapportant à la hauteur absolue, l'autre à la hauteur relative à l'alignement et aux limites séparatives.

Les équipements d'infrastructure, les équipements scolaires, sanitaires et hospitaliers, sportifs peuvent être exemptés de la règle de la hauteur lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

Les bâtiments ne comportant pas d'égout seront mesurés au faitage.

1. Hauteur absolue

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres à l'égout des toitures.

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au sol naturel avant exécution des fouilles et remblais.

2. Hauteur relative

Pour les constructions édifiées à l'alignement : la hauteur de la construction mesurée à l'égout de la toiture ne dépassera pas la largeur de la voie. Pour les voies d'une largeur inférieure à 6 mètres, la hauteur de la construction mesurée à l'égout de la toiture ne dépassera pas 6 mètres.

3. La hauteur des bâtiments annexes

tels que garages, buanderies ... ne peut excéder 3,50 m à l'égout des toitures.

4. Piscines

Les piscines devront être enterrées et ne pourront avoir une hauteur supérieure à 0,30 mètre par rapport au sol naturel.

5. Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,30 mètre au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction.

ARTICLE UA 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Généralités

Les constructions sont soumises aux prescriptions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme.

Si les bâtiments à édifier viennent compléter des constructions existantes, leurs volumes doivent s'accorder à ceux-ci en pente de toiture, en rythme de percements (tout en se donnant la possibilité de recourir à des techniques contemporaines) en couleurs des parements de façades ainsi qu'en matériaux de couverture.

Des formes et matériaux et techniques spécifiques peuvent être admis lorsque les choix architecturaux s'inscrivent dans une démarche de développement durable (économie d'énergie, constructions bioclimatiques, énergies renouvelables : systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques, bois ou tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre, toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales, ...).

Les dispositions du présent article ne font pas obstacles à la réalisation d'une isolation thermique ou phonique extérieure des bâtiments existants.

Pour l'instruction de tous les projets d'aménagement, le service urbanisme de la commune peut se référer au "Plan Vert" approuvé par délibération du Conseil municipal.

2. Volumes

Les constructions doivent s'intégrer dans la volumétrie générale du quartier en respectant les principes généraux concernant la toiture, les murs extérieurs et les couvertures.

Les volumes seront simples et en continuité avec le bâti avoisinant.

3. Maçonnerie

Les maçonneries seront uniformément enduites, talochées ou grattées.

L'enduit sera obligatoirement blanc ou ton pierre, seules teintes autorisées.

4. Toitures

Pour le bâtiment principal, elles seront à deux pentes, le faitage étant parallèle au plus grand côté. Les toitures en croupe devront demeurer l'exception ; elles pourront être tolérées si le faitage fait les 3/5 de la longueur de la construction ou si cette dernière se situe à un angle de rue (et à moins de 5 mètres de l'alignement).

Les débordements de toiture en pignon seront interdits ; les débordements de toiture en bas de pente seront réduits à 0,20 m au maximum et composés d'une tuile courbe débordante sur corniche soit en maçonnerie, pierre ou brique.

Les toitures à une pente pourront être autorisées quand elles seront accolées à la construction principale ou quand elles y seront imbriquées, ou lorsqu'il s'agit d'appentis de petite dimension adossée à une clôture.

Les couvertures seront en tuiles "tiges de botte" ou similaires ; elles seront de teinte claire ou mélangées, en harmonie avec les toits environnants. Les tuiles uniformément brunes ainsi que les tuiles béton sont prohibées. La pente de la couverture sera comprise entre 25 et 37 %, sauf en cas d'agrandissement d'une construction existante.

Les souches de cheminée devront être de section rectangulaire et massives ; elles seront établies dans l'axe du faîtage.

Dans les lotissements, la couleur des tuiles sera harmonisée.

L'ardoise pourra être autorisée si le bâti environnant le justifie ou s'il s'agit d'une réfection ou un agrandissement. Dans ce cas, la pente de la toiture sera comprise en 50 et 100 %.

5. Menuiseries extérieures

elles seront de teintes unies ; les couleurs criardes sont interdites.

6. Sous-sols

Ils seront enterrés en totalité, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 30 cm par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est sensiblement horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins un de ses côtés.

7. Clôtures

Règles générales

Les clôtures seront étudiées en fonction d'une harmonie générale de l'environnement bâti ou végétal.

Les clôtures préfabriquées béton ainsi que tout type de clôture non décrit ci-dessous sont interdits.

Les hauteurs définies peuvent être réduites pour des raisons de sécurité ou de visibilité.

A l'alignement

Les clôtures seront des clôtures minérales (murs et murets), réalisées en maçonnerie enduite et peinte en blanc en harmonie avec le bâtiment principal, ou en pierres de pays apparentes, d'une hauteur minimale de 0,80 m et maximale de 1,80 m.

En limite séparative, elles seront constituées soit

- d'un mur ou d'un muret en maçonnerie enduite et peinte en blanc, ou en pierres de pays apparentes en harmonie avec le bâtiment principal, d'une hauteur maximale de 1,80 m ;
- d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,80 m doublé d'une haie végétale d'une hauteur équivalente.

D'une manière générale, les équipements de services publics ou d'intérêt collectif sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

ARTICLE UA 12 STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques dans les conditions fixées ci-après.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnements est de 25 m² y compris les accès.

1. Pour les constructions à usage d'habitation : il est exigé au minimum une place de stationnement par logement. Pour les logements supérieurs à 120 m² de SHON, 2 places seront exigées.

Pour les groupes d'habitations tels que définis à l'article R.421-7.1 du code de l'urbanisme : il est exigé une place et demi de stationnement hors garage par tranche de 60 m² de SHON de construction avec au minimum un place et demi par logement sur les parties collectives de l'opération.

Pour les lotissements à usage d'habitation, il est exigé une place et demi de stationnement hors garage par lot dont une place pouvant se faire sur la partie privative des lots. La demi place restante devant se réaliser sur les parties collectives de l'opération.

2. Pour les autres constructions et établissements

Les places de stationnement nécessaires au besoin du projet doivent être aménagées, en particulier :

- pour les véhicules de livraison, de transport et de services, ainsi que pour les visiteurs,
- pour les hôtels, une place par chambre,
- pour les restaurants et assimilés, une place pour 10 m² de salle,
- pour les hôtels-restaurants, on prendra en compte le calcul qui donnera le plus grand nombre de places,
- pour les bureaux , une place par 25 m²,
- pour les professions libérales, une place par 25 m²,
- pour les commerces courants (alimentation, produits d'entretien, brasserie, ...) d'une superficie de vente :
 - Pour la tranche de 0 à 200 m² : 1 place par 20 m².
 - Pour la tranche de 201 à 500 m² : 6 places par 100 m².
 - Pour la tranche de 501 à 1000 m² : 8 places par 100 m².
 - Pour la tranche au delà 1000 m² : 10 places par 100 m².

Pour l'amélioration et l'extension des commerces, seule la partie créée sera prise en compte pour l'évaluation des besoins et dans les conditions identiques à celles fixées ci-dessus. Les extensions des activités existantes ne devront pas être de nature à réduire les espaces affectés au stationnement et préserver les règles de sécurité.

3. Toutefois, en cas d'impossibilité architecturale ou technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé soit à s'acquitter de la participation pour non réalisation d'aires de stationnement, fixée par délibération du Conseil Municipal conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, soit à reporter sur un autre terrain situé sur la même commune, à une distance inférieure à 100 m du projet, et agréé par l'administration, les places de stationnement qui lui font défaut. Le certificat de conformité ne sera délivré qu'après justification du paiement de participation ou de l'exécution réelle de ces places de stationnement.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UA 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour l'instruction de tous les projets d'aménagement, le service urbanisme de la commune peut se référer au "Plan Vert" approuvé par délibération du Conseil municipal.

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

En cas de lotissements et groupes d'habitation de plus de 10 logements, des espaces verts d'une surface au moins égale à environ 10 % de la surface totale du terrain pourront être exigés.

Les espaces libres de construction et des aires de stationnement seront plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m² de terrain.

SECTION 3

POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé à 1,5.

Petits terrains inférieurs ou égaux à 100 m² : les constructions à usage d'habitation peuvent bénéficier d'une majoration de C.O.S. de 50 %, sans paiement de la taxe de surdensité, jusqu'à l'obtention d'une Surface Hors Œuvre Nette totale de 150 m² , calculée conformément à l'article R 123.22 du Code de l'Urbanisme.

Le C.O.S. peut être majoré de 50 % à 75 % pour les constructions à usage commercial, artisanal ou hôtelier.

ARTICLE UA 15 DÉPASSEMENT DU C.O.S.

Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires, hospitaliers, sportifs, socio-éducatifs ni aux équipements d'infrastructure.

Le dépassement de C.O.S. n'est pas autorisé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTÈRE DE LA ZONE UB

La zone UB est une zone d'extension immédiate de l'agglomération, zone de constructions semi-continues destinée à recevoir des habitations individuelles, ainsi que des services et des activités commerciales.

SECTION 1

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

ARTICLE UB 1 TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL ADMIS OU SOUMIS A DES CONDITIONS SPÉCIALES.

Les projets portant sur la réalisation de groupes d'habitation au sens de l'article R.421.7.1. du code de l'urbanisme devront comprendre les équipements suffisants permettant de satisfaire aux besoins et à la sécurité des habitants : ainsi pourront être imposés notamment des aires de jeux, des locaux individuels ou collectifs (annexes, réserves...) nécessaires au rangement du matériel domestique ou de loisir.

Sont autorisés :

1. Les constructions à usage d'habitation, de commerce, de bureau, d'hôtel, d'hôtel-restaurant, de restaurant et groupes de garages.
2. Les lotissements à usage d'habitation.
3. Les activités dont le voisinage est compatible avec l'habitat.
4. Les installations classées soumises à autorisation pour la protection de l'environnement, ainsi que les extensions d'activités existantes à condition :
 - que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion),
 - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances (odeurs, pollution, bruit, effet de masque...), et que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises,
 - que les nécessités de leur fonctionnement (lors de leur ouverture comme à terme), soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs,
 - que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

Il est bien entendu que le respect de ces règles ne fait pas obstacle à l'application de la réglementation et des procédures spécifiques aux établissements classés. Elles permettent l'implantation d'industries propres en milieu urbain.

5. La reconstruction dans un volume identique des bâtiments ayant été détruits par un sinistre quelconque, à condition que la destination et l'affectation du bâtiment existant ne soient pas changées.
6. il est interdit de construire un garage ou une annexe sur un terrain nu.

ARTICLE UB 2 TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article UB 1, et notamment :

1. Les constructions et activités qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.
2. Les dépôts de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables, ainsi que les dépôts de véhicules soumis à autorisation d'installations et travaux divers en vertu de l'article R.442.2. du Code de l'Urbanisme.
3. L'ouverture de carrière ou de gravière, les installations et travaux divers mentionnés à l'article R.442.2 du Code de l'urbanisme, notamment les affouillements et exhaussements de sol.
4. Les terrains aménagés de camping-caravanage permanents ou saisonniers.
5. La pratique du camping et le stationnement des caravanes et auto-caravanes quelle qu'en soit la durée.
6. L'implantation des bâtiments agricoles et les élevages.
7. Le stationnement des caravanes, quelle qu'en soit la durée.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 ACCÈS ET VOIRIE

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

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain jouxte deux ou plusieurs voies publiques, l'accès présentant une gêne ou un risque sur l'une des voies peut être interdit.

1. **Accès**

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

Les voies d'accès devront donc avoir au moins de 4 m d'emprise lorsqu'elles desservent jusqu'à trois habitations, cette largeur étant portée à 6 m minimum pour quatre habitations et plus.

Elles doivent permettre aux véhicules du service incendie de parvenir à moins de 10 m d'une façade de la construction.

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

Les groupes de garages ou les aires de stationnement ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique, conformément à l'article UB 12.

2. **Voirie**

Les voies à créer, tant publiques que privées, devront quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes. Leur largeur minimale d'emprise est fixée à 6 m.

Les voies en impasse ne devront pas desservir plus de 50 logements et leur longueur pourra être limitée pour des raisons de sécurité.

Elles devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément, et être conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières.

3. **Allées piétonnes**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UB 4 DESSERTER PAR LES RÉSEAUX

1. **Alimentation en eau potable**

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

2. **Assainissement**

a) Eaux usées

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

Les eaux résiduaires industrielles subiront un pré-traitement approprié et conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur, avant rejet dans le réseau collectif. Le rejet dans le réseau collectif est soumis à autorisation

b) Eaux pluviales

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

3. **Électricité, téléphone, télédistribution**

La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux électriques, téléphonique et de télédistribution, devront être établis en souterrain.

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

ARTICLE UB 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

En cas de non-division, il n'est pas fixé de règle particulière.

Si la surface ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre soit l'aspect ou l'économie de la construction à y édifier, soit la bonne utilisation des parcelles voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable ou à une convention de cour commune passée par acte authentique.

Les divisions de terrain doivent aboutir à créer des parcelles de forme simple.

Elles ne devront en aucun cas aboutir à une surface inférieure à 300 m² et à une largeur au droit de la construction inférieure à 12 mètres.

Cas des groupes d'habitations au sens de l'article R.421.7 du Code de l'Urbanisme

Dans le cas de demandes de permis de construire pour des groupes d'habitations sur un même terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en pleine propriété ou en jouissance, les projets devront être conçus de façon à permettre, dans cette éventualité, d'aboutir à la création de parcelles privatives attenantes directement à la construction, ayant une superficie par logement qui ne devra pas être inférieure à 250 m² en UB.

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

Les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, soit avec un recul de 5 m par rapport à l'alignement.

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

Toutefois, des implantations autres que celle prévues ci-dessus peuvent être autorisées :

- . lorsque le projet de construction intéresse un côté complet d'îlot ou la totalité d'îlot, ou lorsque le terrain a une façade sur rue au moins égale à 20 m.
- . lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état qui est en retrait et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci.
- . lorsque plusieurs constructions environnantes présentent le même retrait par rapport à l'alignement, les constructions pourront s'implanter en retrait pour permettre une unité architecturale avec les bâtiments existants.
- . lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble et de lotissements permettant notamment la réalisation de constructions groupées.
- . quand la continuité du bâti est assurée par d'autres moyens tels que murs, porches ...

Pour les voies dont la largeur est inférieure à 6 m, il pourra être exigé un retrait de 3 m par rapport à l'alignement. Dans les carrefours à l'angle de deux voies, le retrait minimal est de deux mètres, sauf exception justifiée par l'intérêt du site.

Piscines

Les piscines devront être implantées en arrière du bâti et non visibles des voies publiques.

D'une manière générale, les équipements de services publics ou d'intérêt collectif sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

ARTICLE UB 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées :

- soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre,
- soit en retrait par rapport aux limites séparatives d'un seul côté ou des deux côtés, en respectant un retrait par rapport à ces limites tel que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un retrait minimal de 3 mètres : $L \geq H/2$.

Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées :

- lorsque le projet de construction intéresse un côté complet d'îlot, la totalité d'un îlot ou lorsque le terrain a une façade sur rue au moins égale à 15 mètres. Dans ce cas, les constructions, lorsqu'elles ne jouxteront pas les limites séparatives, devront être édifiées en respectant un retrait par rapport à ces limites tel que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un retrait minimal de 3 mètres : $L \geq H/2$.
- lorsque le projet de construction est voisin d'un bâtiment existant de valeur ou en bon état qui ne serait pas contigu à la limite séparative.

Piscines

L'implantation des piscines devra respecter un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

D'une manière générale, les équipements de services publics ou d'intérêt collectif sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

ARTICLE UB 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ OU PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur à l'égout des toitures de la constructions la plus élevée : $L \geq H$, avec un minimum de 4 m.

Cette distance est réduite de moitié pour les parties de constructions en vis à vis qui ne comportent pas de baies éclairant des pièces habitables : $L \geq H/2$, avec un minimum de 4 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'édification en rez-de-chaussée de garages dans la limite de 3,50 m de hauteur à l'égout des toitures.

ARTICLE UB 9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est autorisée sur 50 % maximum de la parcelle sauf pour l'artisanat et les commerces du rez-de-chaussée qui pourront occuper la totalité du terrain.

Les piscines privées n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol.

Par exception, les constructions à usage d'habitation peuvent bénéficier d'une majoration de 50 % du pourcentage d'emprise au sol jusqu'à l'obtention d'une surface de plancher totale de 150 m² (SHON).

ARTICLE UB 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Toutes les constructions doivent satisfaire à deux ensembles de règles : l'une se rapportant à la hauteur absolue, l'autre à la hauteur relative à l'alignement et aux limites séparatives.

Les équipements d'infrastructure, les équipements scolaires, sanitaires et hospitaliers, sportifs peuvent être exemptés de la règle de la hauteur lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

Les bâtiments commerciaux, ou industriels sont exemptés de la règle de hauteur sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Les bâtiments ne comportant pas d'égout seront mesurés au faitage.

1. Hauteur absolue

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres à l'égout des toitures.

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au sol naturel avant exécution des fouilles et remblais.

Dans le cas d'une construction ou installation implantée en contre haut, et à moins de 5 mètres ou en limite par rapport aux voies ou aux parcelles qu'elle jouxte, la hauteur de la construction sera mesurée à partir de la côte de nivellement de la voie ou à partir du sol naturel sur la limite séparative.

2. Hauteur relative

Pour les constructions édifiées à l'alignement : la hauteur de la construction mesurée à l'égout de la toiture ne dépassera pas la largeur de la voie. Pour les voies d'une largeur inférieure à 6 mètres, la hauteur de la construction mesurée à l'égout de la toiture ne dépassera pas 6 mètres.

3. La hauteur des bâtiments annexes

tels que garages, buanderies ... ne peut excéder 3,50 m à l'égout des toitures.

4. Piscines

Les piscines devront être enterrées et ne pourront avoir une hauteur supérieure à 0,30 mètre par rapport au sol naturel.

5. Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,30 mètre au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction.

ARTICLE UB 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Généralités

Les constructions sont soumises aux prescriptions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme.

Si les bâtiments à édifier viennent compléter des constructions existantes, leurs volumes doivent s'accorder à ceux-ci en pente de toiture, en rythme de percements (tout en se donnant la possibilité de recourir à des techniques contemporaines) en couleurs des parements de façades ainsi qu'en matériaux de couverture.

Des formes et matériaux et techniques spécifiques peuvent être admis lorsque les choix architecturaux s'inscrivent dans une démarche de développement durable (économie d'énergie, constructions bioclimatiques, énergies renouvelables : systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques, bois ou tout autre matériau renouvelable

permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre, toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales, ...).

Les dispositions du présent article ne font pas obstacles à la réalisation d'une isolation thermique ou phonique extérieure des bâtiments existants.

Pour l'instruction de tous les projets d'aménagement, le service urbanisme de la commune peut se référer au "Plan Vert" approuvé par délibération du Conseil municipal.

2. Volumes

Les constructions doivent s'intégrer dans la volumétrie générale du quartier en respectant les principes généraux concernant la toiture, les murs extérieurs et les couvertures.

Les volumes seront simples et en continuité avec le bâti avoisinant.

3. Maçonnerie

Les maçonneries seront uniformément enduites, talochées ou grattées.

L'enduit sera obligatoirement blanc ou ton pierre, seules teintes autorisées.

4. Toitures

Pour le bâtiment principal, elles seront à deux pentes, le faîtage étant parallèle au plus grand côté. Les toitures en croupe devront demeurer l'exception ; elles pourront être tolérées si le faîtage fait les 3/5 de la longueur de la construction ou si cette dernière se situe à un angle de rue (et à moins de 5 mètres de l'alignement).

Les débordements de toiture en pignon seront interdits ; les débordements de toiture en bas de pente seront réduits à 0,20 m au maximum et composés d'une tuile courbe débordante sur corniche soit en maçonnerie, pierre ou brique.

Les toitures à une pente pourront être autorisées quand elles seront accolées à la construction principale ou quand elles y seront imbriquées, ou lorsqu'il s'agit d'appentis de petite dimension adossée à une clôture.

Les couvertures seront en tuiles "tiges de botte" ou similaires ; elles seront de teinte claire ou mélangées, en harmonie avec les toits environnants. Les tuiles uniformément brunes ainsi que les tuiles béton sont prohibées. La pente de la couverture sera comprise entre 25 et 37 %, sauf en cas d'agrandissement d'une construction existante.

Les souches de cheminée devront être de section rectangulaire et massives ; elles seront établies dans l'axe du faîtage.

Dans les lotissements, la couleur des tuiles sera harmonisée.

L'ardoise pourra être autorisée si le bâti environnant le justifie ou s'il s'agit d'une réfection ou un agrandissement. Dans ce cas, la pente de la toiture sera comprise en 50 et 100 %.

5. Menuiseries extérieures

elles seront de teintes unies ; les couleurs criardes sont interdites.

6. Sous-sols

Ils seront enterrés en totalité, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 30 cm par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est sensiblement horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins un de ses côtés.

7. Clôtures

Règles générales

Les clôtures seront étudiées en fonction d'une harmonie générale de l'environnement bâti ou végétal.

Les clôtures préfabriquées béton ainsi que tout type de clôture non décrit ci-dessous sont interdits.

Les hauteurs définies peuvent être réduites pour des raisons de sécurité ou de visibilité.

A l'alignement

Les clôtures seront des clôtures minérales (murs et murets), réalisées en maçonnerie enduite et peinte en blanc en harmonie avec le bâtiment principal, ou en pierres de pays apparentes, d'une hauteur minimale de 0,80 m et maximale de 1,80 m.

En limite séparative, elles seront constituées soit

- d'un mur ou d'un muret en maçonnerie enduite et peinte en blanc, ou en pierres de pays apparentes en harmonie avec le bâtiment principal, d'une hauteur maximale de 1,80 m ;
- d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,80 m doublé d'une haie végétale d'une hauteur équivalente.

D'une manière générale, les équipements de services publics ou d'intérêt collectif sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

ARTICLE UB 12 STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques dans les conditions fixées ci-dessous.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnements est de 25 m² y compris les accès.

1. Pour les constructions à usage d'habitation : il est exigé au minimum une place de stationnement par logement. Pour les logements supérieurs à 120 m² de SHON, 2 places seront exigées.

Pour les groupes d'habitations tels que définis à l'article R.421-7.1 du code de l'urbanisme : il est exigé une place et demi de stationnement hors garage par tranche de 60 m² de SHON de construction avec au minimum un place et demi par logement sur les parties collectives de l'opération.

Pour les lotissements à usage d'habitation, il est exigé une place et demi de stationnement hors garage par lot dont une place pouvant se faire sur la partie privative des lots. La demi place restante devant se réaliser sur les parties collectives de l'opération.

2. Pour les autres constructions et établissements

Les places de stationnement nécessaires au besoin du projet doivent être aménagées, en particulier :

- pour les véhicules de livraison, de transport et de services, ainsi que pour les visiteurs,
- pour les hôtels, une place par chambre,
- pour les restaurants et assimilés, une place pour 10 m² de salle,
- pour les hôtels-restaurants, on prendra ne compte le calcul qui donnera le plus grand nombre de places,
- pour les bureaux , une place par 25 m²,
- pour les professions libérales, une place par 25 m²,
- pour les commerces courants (alimentation, produits d'entretien, brasserie, ...) d'une superficie de vente :
 - Pour la tranche de 0 à 200 m² : 1 place par 20 m².
 - Pour la tranche de 201 à 500 m² : 6 places par 100 m².
 - Pour la tranche de 501 à 1000 m² : 8 places par 100 m².
 - Pour la tranche au delà 1000 m² : 10 places par 100 m².

Pour l'amélioration et l'extension des commerces, seule la partie créée sera prise en compte pour l'évaluation des besoins et dans les conditions identiques à celles fixées ci-dessus. Les extensions des activités existantes ne devront pas être de nature à réduire les espaces affectés au stationnement et préserver les règles de sécurité.

3. Toutefois, en cas d'impossibilité architecturale ou technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé soit à s'acquitter de la participation pour non réalisation d'aires de stationnement, fixée par délibération du Conseil Municipal conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, soit à reporter sur un autre terrain situé sur la même commune, à une distance inférieure à 100 m du projet, et agréé par l'administration, les places de stationnement qui lui font défaut. Le certificat de conformité ne sera délivré qu'après justification du paiement de participation ou de l'exécution réelle de ces places de stationnement.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UB 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour l'instruction de tous les projets d'aménagement, le service urbanisme de la commune peut se référer au "Plan Vert" approuvé par délibération du Conseil municipal.

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

En cas de lotissements et groupes d'habitation de plus de 10 logements, des espaces verts d'une surface au moins égale à environ 10 % de la surface totale du terrain pourront être exigés.

Les espaces libres de construction et des aires de stationnement seront plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m² de terrain.

SECTION 3

POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé à 0,6.

Petits terrains inférieurs ou égaux à 300 m² : les constructions à usage d'habitation peuvent bénéficier d'une majoration de C.O.S. de 50 %, sans paiement de la taxe de surdensité, jusqu'à l'obtention d'une Surface Hors Œuvre Nette totale de 150 m², calculée conformément à l'article R 123.22 du Code de l'Urbanisme.

Le C.O.S. peut être majoré de 50 % à 75 % pour les constructions à usage commercial, artisanal ou hôtelier.

ARTICLE UB 15 DÉPASSEMENT DU C.O.S.

Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires, hospitaliers, sportifs, socio-éducatifs ni aux équipements d'infrastructure.

Le dépassement de C.O.S. n'est pas autorisé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

CARACTÈRE DE LA ZONE UC

La zone UC est une zone d'habitations individuelles, constituant le secteur périphérique à faible densité de constructions.

La zone UC comprend deux secteurs :

- Le secteur UCa, partiellement équipé, notamment par les réseaux d'assainissement, et que la commune prévoit d'équiper.
- Le secteur UCb, partiellement équipé et que la commune ne prévoit pas de desservir par les réseaux d'assainissement.

SECTION 1

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

ARTICLE UC 1 TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL ADMIS OU SOUMIS A DES CONDITIONS SPÉCIALES.

Les projets portant sur la réalisation de groupes d'habitation au sens de l'article R.421.7.1. du code de l'urbanisme devront comprendre les équipements suffisants permettant de satisfaire aux besoins et à la sécurité des habitants : ainsi pourront être imposés notamment des aires de jeux, des locaux individuels ou collectifs (annexes, réserves...) nécessaires au rangement du matériel domestique ou de loisir.

Sont autorisés :

1. Les constructions à usage d'habitation, de commerce, de bureau, d'hôtel, d'hôtel-restaurant, de restaurant et groupes de garages.
2. Les lotissements à usage d'habitation.
3. Les activités dont le voisinage est compatible avec l'habitat.
4. Les installations classées soumises à autorisation pour la protection de l'environnement, ainsi que les extensions d'activités existantes à condition :
 - que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion),
 - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances (odeurs, pollution, bruit, effet de masque...), et que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises,

- que les nécessités de leur fonctionnement (lors de leur ouverture comme à terme), soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs,
- que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

Il est bien entendu que le respect de ces règles ne fait pas obstacle à l'application de la réglementation et des procédures spécifiques aux établissements classés. Elles permettent l'implantation d'industries non polluantes en milieu urbain.

5. La reconstruction dans un volume identique des bâtiments ayant été détruits par un sinistre quelconque, à condition que la destination et l'affectation du bâtiment existant ne soient pas changées.
6. Il est interdit de construire un garage ou une annexe sur un terrain nu.

ARTICLE UC 2 TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article UB 1, et notamment :

1. Les constructions et activités qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.
2. Les dépôts de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables, ainsi que les dépôts de véhicules soumis à autorisation d'installations et travaux divers en vertu de l'article R.442.2. du Code de l'Urbanisme.
3. L'ouverture de carrière ou de gravière, les installations et travaux divers mentionnés à l'article R.442.2 du Code de l'urbanisme, notamment les affouillements et exhaussements de sol.
4. Les terrains aménagés de camping-caravanage permanents ou saisonniers.
5. La pratique du camping et le stationnement des caravanes et auto-caravanes quelle qu'en soit la durée.
6. L'implantation des bâtiments agricoles et les élevages.
7. Le stationnement des caravanes, quelle qu'en soit la durée.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 ACCÈS ET VOIRIE

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

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain jouxte deux ou plusieurs voies publiques, l'accès présentant une gêne ou un risque sur l'une des voies peut être interdit.

1. **Accès**

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

Les voies d'accès devront donc avoir au moins de 4 m d'emprise lorsqu'elles desservent jusqu'à trois habitations, cette largeur étant portée à 6 m minimum pour quatre habitations et plus.

Elles doivent permettre aux véhicules du service incendie de parvenir à moins de 10 m d'une façade de la construction.

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

Les groupes de garages ou les aires de stationnement ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique, conformément à l'article UC 12.

2. **Voirie**

Les voies à créer, tant publiques que privées, devront quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes. Leur largeur minimale d'emprise est fixée à 6 m.

Les voies en impasse ne devront pas desservir plus de 50 logements et leur longueur pourra être limitée pour des raisons de sécurité.

Elles devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément, et être conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières.

3. **Allées piétonnes**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UC 4 DESSERTER PAR LES RÉSEAUX

1. **Alimentation en eau potable**

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

2. **Assainissement**

a) Eaux usées

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

En l'absence de réseau et dans l'attente de sa réalisation, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme au règlement sanitaire départemental tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.

Les eaux résiduaires industrielles subiront un pré-traitement approprié et conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur, avant rejet dans le réseau collectif. Le rejet dans le réseau collectif est soumis à autorisation

b) Eaux pluviales

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

3. **Électricité, téléphone, télédistribution**

La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux électriques, téléphonique et de télédistribution, devront être établis en souterrain.

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

ARTICLE UC 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

En cas de non-division, il n'est pas fixé de règle particulière.

Si la surface ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre soit l'aspect ou l'économie de la construction à y édifier, soit la bonne utilisation des parcelles voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable ou à une convention de cour commune passée par acte authentique.

Les divisions de terrain doivent aboutir à créer des parcelles de forme simple.

Elles ne devront en aucun cas aboutir à une surface inférieure à 500 m² et à une largeur au droit de la construction inférieure à 12 mètres.

En secteur UCa, dans le cadre de projets d'aménagement foncier et de construction à vocation sociale, les lots ne pourront couvrir une superficie inférieure à 200 m².

Cas des groupes d'habitations au sens de l'article R.421.7 du Code de l'Urbanisme

Dans le cas de demandes de permis de construire pour des groupes d'habitations sur un même terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en pleine propriété ou en jouissance, les projets devront être conçus de façon à permettre, dans cette éventualité, d'aboutir à la création de parcelles privatives attenantes directement à la construction, ayant une superficie par logement qui ne devra pas être inférieure à 400 m² en UC.

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

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement.

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

Toutefois, des implantations autres que celle prévues ci-dessus peuvent être autorisées :

- . lorsque le projet de construction intéresse un côté complet d'îlot ou la totalité d'îlot, ou lorsque le terrain a une façade sur rue au moins égale à 20 m.
- . lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état qui est en retrait et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci.
- . lorsque plusieurs constructions environnantes présentent le même retrait par rapport à l'alignement, les constructions pourront s'implanter en retrait pour permettre une unité architecturale avec les bâtiments existants.
- . lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble et de lotissements permettant notamment la réalisation de constructions groupées.
- . quand la continuité du bâti est assurée par d'autres moyens tels que murs, porches ...

Pour les voies dont la largeur est inférieure à 6 m, il pourra être exigé un retrait de 3 m par rapport à l'alignement. Dans les carrefours à l'angle de deux voies, le retrait minimal est de deux mètres, sauf exception justifiée par l'intérêt du site.

Les équipements de services publics ou d'intérêt collectif sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

ARTICLE UC 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait tel que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Toutefois, les constructions pourront être édifiées en limites séparatives dans les lotissements et groupes d'habitations, ainsi que :

- . si la hauteur de construction ne dépasse pas 3,50 m au droit de la limite ;
- . ou si la hauteur de la construction ne dépasse pas 5,00 m au faîtage lorsqu'elle celle-ci comporte un pignon en limite et lorsque sa longueur sur la limite est inférieure à 15,00 m ;
- . ou si le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état ;
- . ou si il existe une convention de cour commune passée par acte authentique ;
- . ou si plusieurs propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.

Piscines

L'implantation des piscines devra respecter un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

D'une manière générale, les équipements de services publics ou d'intérêt collectif sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

ARTICLE UC 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ OU PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur à l'égout des toitures de la constructions la plus élevée : $L \geq H$, avec un minimum de 4 m.

Cette distance est réduite de moitié pour les parties de constructions en vis à vis qui ne comportent pas de baies éclairant des pièces habitables : $L \geq H/2$, avec un minimum de 4 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'édification en rez-de-chaussée de garages dans la limite de 3,50 m de hauteur à l'égout des toitures.

ARTICLE UC 9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale est fixée à 30 %.

Les piscines privées n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol.

Par exception, les constructions à usage d'habitation peuvent bénéficier d'une majoration de 50 % du pourcentage d'emprise au sol jusqu'à l'obtention d'une surface totale de 150 m².

Il n'est pas fixé de règle particulière en cas de transformation ou d'extension des bâtiments industriels, artisanaux ou commerciaux existants.

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol pour les bâtiments à usage hospitalier.

ARTICLE UC 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Toutes les constructions doivent satisfaire à deux ensembles de règles : l'une se rapportant à la hauteur absolue, l'autre à la hauteur relative à l'alignement et aux limites séparatives.

Les équipements d'infrastructure, les équipements scolaires, sanitaires et hospitaliers, sportifs peuvent être exemptés de la règle de la hauteur lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

Les bâtiments commerciaux ou industriels sont exemptés de la règle de hauteur sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Les bâtiments ne comportant pas d'égout seront mesurés au faitage.

1. Hauteur absolue

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres à l'égout des toitures.

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au sol naturel avant exécution des fouilles et remblais.

Dans le cas d'une construction ou installation implantée en contre haut, et à moins de 5 mètres ou en limite par rapport aux voies ou aux parcelles qu'elle jouxte, la hauteur de la construction sera mesurée à partir de la côte de nivellement de la voie ou à partir du sol naturel sur la limite séparative.

2. Hauteur relative

Pour les constructions édifiées à l'alignement : la hauteur de la construction mesurée à l'égout de la toiture ne dépassera pas la largeur de la voie. Pour les voies d'une largeur inférieure à 6 mètres, la hauteur de la construction mesurée à l'égout de la toiture ne dépassera pas 6 mètres.

3. La hauteur des bâtiments annexes

tels que garages, buanderies ... ne peut excéder 3,50 m à l'égout des toitures.

4. Piscines

Les piscines devront être enterrées et ne pourront avoir une hauteur supérieure à 0,30 mètre par rapport au sol naturel.

5. Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,30 mètre au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction.

ARTICLE UC 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Généralités

Les constructions sont soumises aux prescriptions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme.

Si les bâtiments à édifier viennent compléter des constructions existantes, leurs volumes doivent s'accorder à ceux-ci en pente de toiture, en rythme de percements (tout en se donnant la possibilité de recourir à des techniques contemporaines) en couleurs des parements de façades ainsi qu'en matériaux de couverture.

Des formes et matériaux et techniques spécifiques peuvent être admis lorsque les choix architecturaux s'inscrivent dans une démarche de développement durable (économie d'énergie, constructions bioclimatiques, énergies renouvelables : systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques, bois ou tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre, toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales, ...).

Les dispositions du présent article ne font pas obstacles à la réalisation d'une isolation thermique ou phonique extérieure des bâtiments existants.

Pour l'instruction de tous les projets d'aménagement, le service urbanisme de la commune peut se référer au "Plan Vert" approuvé par délibération du Conseil municipal.

2. Volumes

Les constructions doivent s'intégrer dans la volumétrie générale du quartier en respectant les principes généraux concernant la toiture, les murs extérieurs et les couvertures.

Les volumes seront simples et en continuité avec le bâti avoisinant.

3. Maçonnerie

Les maçonneries seront uniformément enduites, talochées ou grattées.

L'enduit sera obligatoirement blanc ou ton pierre, seules teintes autorisées.

4. Toitures

Pour le bâtiment principal, elles seront à deux pentes, le faîtage étant parallèle au plus grand côté. Les toitures en croupe devront demeurer l'exception ; elles pourront être tolérées si le faîtage fait les 3/5 de la longueur de la construction ou si cette dernière se situe à un angle de rue (et à moins de 5 mètres de l'alignement).

Les débordements de toiture en pignon seront interdits ; les débordements de toiture en bas de pente seront réduits à 0,20 m au maximum et composés d'une tuile courbe débordante sur corniche soit en maçonnerie, pierre ou brique.

Les toitures à une pente pourront être autorisées quand elles seront accolées à la construction principale ou quand elles y seront imbriquées, ou lorsqu'il s'agit d'appentis de petite dimension adossée à une clôture.

Les couvertures seront en tuiles "tiges de botte" ou similaires ; elles seront de teinte claire ou mélangées, en harmonie avec les toits environnants. Les tuiles uniformément brunes ainsi que les tuiles béton sont prohibées. La pente de la couverture sera comprise entre 25 et 37 %, sauf en cas d'agrandissement d'une construction existante.

Les souches de cheminée devront être de section rectangulaire et massives ; elles seront établies dans l'axe du faîtage.

Dans les lotissements, la couleur des tuiles sera harmonisée.

L'ardoise pourra être autorisée si le bâti environnant le justifie ou s'il s'agit d'une réfection ou un agrandissement. Dans ce cas, la pente de la toiture sera comprise en 50 et 100 %.

5. Menuiseries extérieures

elles seront de teintes unies ; les couleurs criardes sont interdites.

6. Sous-sols

Ils seront enterrés en totalité, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 30 cm par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est sensiblement horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins un de ses côtés.

7. Clôtures

Règles générales

Les clôtures seront étudiées en fonction d'une harmonie générale de l'environnement bâti ou végétal.

Les clôtures béton ainsi que tout type de clôture non décrit ci-dessous sont interdits.

Les hauteurs définies peuvent être réduites pour des raisons de sécurité ou de visibilité.

A l'intérieur des opérations et groupes d'habitations comportant plus de 4 lots, les règlements particuliers qui les accompagnent doivent définir les types de clôtures admises.

Les talus et haies végétales existants devront être maintenus.

Les clôtures doivent répondre à l'un des types suivants en façade sur rue :

- murs (pierres appareillées et agglomérés enduits) d'une hauteur maximale de 1,00 mètre et 1,80 mètre en limite séparative.
- grillage ou grille simple, dont la hauteur totale n'excédera pas 1,50 mètre.
Toutefois, l'utilisation du grillage est subordonnée au doublage de la clôture par une haie végétale d'une hauteur équivalente.
- Les clôtures différentes ne sont pas admises, notamment en plaques de béton brut moulé, ajourées ou non, ou en parpaings bruts apparents.

D'une manière générale, les équipements de services publics ou d'intérêt collectif sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

ARTICLE UC 12 STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques dans les conditions fixées ci-dessous.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnements est de 25 m² y compris les accès.

1. Pour les constructions à usage d'habitation : il est exigé au minimum une place de stationnement par logement. Pour les logements supérieurs à 120 m² de SHON, 2 places seront exigées.

Pour les groupes d'habitations tels que définis à l'article R.421-7.1 du code de l'urbanisme : il est exigé une place et demi de stationnement hors garage par tranche de 60 m² de SHON de construction avec au minimum un place et demi par logement sur les parties collectives de l'opération.

Pour les lotissements à usage d'habitation, il est exigé une place et demi de stationnement hors garage par lot dont une place pouvant se faire sur la partie privative des lots. La demi place restante devant se réaliser sur les parties collectives de l'opération.

2. Pour les autres constructions et établissements

Les places de stationnement nécessaires au besoin du projet doivent être aménagées, en particulier :

- pour les véhicules de livraison, de transport et de services, ainsi que pour les visiteurs,
- pour les hôtels, une place par chambre,
- pour les restaurants et assimilés, une place pour 10 m² de salle,
- pour les hôtels-restaurants, on prendra ne compte le calcul qui donnera le plus grand nombre de places,
- pour les bureaux , une place par 25 m²,
- pour les professions libérales, une place par 25 m²,
- pour les commerces courants (alimentation, produits d'entretien, brasserie, ...) d'une superficie de vente :
 - Pour la tranche de 0 à 200 m² : 1 place par 20 m².
 - Pour la tranche de 201 à 500 m² : 6 places par 100 m².
 - Pour la tranche de 501 à 1000 m² : 8 places par 100 m².
 - Pour la tranche au delà 1000 m² : 10 places par 100 m².

Pour l'amélioration et l'extension des commerces, seule la partie créée sera prise en compte pour l'évaluation des besoins et dans les conditions identiques à celles fixées ci-dessus. Les extensions des activités existantes ne devront pas être de nature à réduire les espaces affectés au stationnement et préserver les règles de sécurité.

3. Toutefois, en cas d'impossibilité architecturale ou technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé soit à s'acquitter de la participation pour non réalisation d'aires de stationnement, fixée par délibération du Conseil Municipal conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, soit à reporter sur un autre terrain situé sur la même commune, à une distance inférieure à 100 m du projet, et agréé par l'administration, les places de stationnement qui lui font défaut. Le certificat de conformité ne sera délivré qu'après justification du paiement de participation ou de l'exécution réelle de ces places de stationnement.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UC 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour l'instruction de tous les projets d'aménagement, le service urbanisme de la commune peut se référer au "Plan Vert" approuvé par délibération du Conseil municipal.

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

En cas de lotissements et groupes d'habitation de plus de 10 logements, des espaces verts d'une surface au moins égale à environ 10 % de la surface totale du terrain pourront être exigés.

Les espaces libres de construction et des aires de stationnement seront plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m² de terrain.

SECTION 3

POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé à 0,3.

Petits terrains inférieurs ou égaux à 500 m² : les constructions à usage d'habitation peuvent bénéficier d'une majoration de C.O.S. de 50 %, sans paiement de la taxe de surdensité, jusqu'à l'obtention d'une Surface Hors Œuvre Nette totale de 150 m², calculée conformément à l'article R 123.22 du Code de l'Urbanisme.

Le C.O.S. peut être majoré de 50 % à 75 % pour les constructions à usage commercial, artisanal, hôtelier et hospitalier.

ARTICLE UC 15 DÉPASSEMENT DU C.O.S.

Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires, hospitaliers, sportifs, socio-éducatifs ni aux équipements d'infrastructure.

Le dépassement de C.O.S. n'est pas autorisé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE UE

La zone UE est réservée à l'implantation de constructions à caractère industriel, commercial ou artisanal.

SECTION 1

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

ARTICLE UE 1 OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL ADMISES.

Sont autorisés :

1. Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone. Ces constructions devront être incluses dans le corps du bâtiment d'activité.
2. Les installations classées soumises à autorisation pour la protection de l'environnement, ainsi que les extensions d'activités existantes à condition :
 - que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion),
 - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances (odeurs, pollution, bruit, effet de masque...), soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre indésirable la présence d'un tel établissement dans la zone soient prises,
 - que les nécessités de leur fonctionnement (lors de leur ouverture comme à terme), soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs,
 - que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

Il est bien entendu que le respect de ces règles ne fait pas obstacle à l'application de la réglementation et des procédures spécifiques aux établissements classés. Elles permettent l'implantation d'industries propres en milieu urbain.

3. La reconstruction dans un volume identique des bâtiments ayant été détruits par un sinistre quelconque, à condition que la destination et l'affectation du bâtiment existant ne soient pas changées.
4. Les déchetteries.
5. Tout bâtiment nécessaire au gardiennage de caravanes.

ARTICLE UE 2 TYPES D'OCCUPATIONS OU UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdites les occupations et utilisations non autorisées à l'article UE1, notamment :

1. Les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article UE1.
2. Les lotissements à usage d'habitation.
3. L'ouverture de carrière ou de gravière, les installations et travaux divers mentionnés à l'article R.442.2 du Code de l'urbanisme, notamment les affouillements et exhaussements de sol.
4. Les terrains aménagés de camping-caravanage permanents ou saisonniers (réglementés par les articles R.443.7 à R.443.8.2 du Code de l'Urbanisme).
5. L'implantation des bâtiments agricoles et d'élevages.
6. Tout garage sur terrain nu, non construit.
7. La pratique du camping et le stationnement des caravanes et auto-caravanes qu'elle qu'en soit la durée, en dehors des bâtiments prévus à cet effet en article UE 1.5.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 ACCÈS ET VOIRIE

1. - Accès

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

La desserte des constructions sur les R.D. à caractère prioritaire est interdite. Celle-ci devra s'effectuer obligatoirement sur les voies latérales ou arrières.

Les autorisations de construire ne seront accordées que sous réserve de viabilité de ces voies.

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

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique.

2. - Voirie

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour le trafic des poids lourds.

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

ARTICLE UE 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. Alimentation en eau potable

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

2. Assainissement

a) Eaux usées

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

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

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

b) Eaux pluviales

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet.

Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement, conformément aux dispositions du Code Civil.

ARTICLE UE 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Aucune règle particulière n'est prescrite.

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

- **En agglomération**, les constructions et installations doivent être implantées à 15 m minimum de l'axe des voies de circulation. Elles pourront être implantées à 5 m de l'alignement des voies internes de la zone.
- **Hors agglomération**, les constructions et installations devront être implantées à :
 - 35 m de l'axe des routes départementales à grande circulation,
 - 25 m de l'axe des autres RD,
 - 15 de l'axe des autres voies publiques ou privées,
 - 15 m des berges des cours d'eau.
- **En dehors des espaces urbanisés**, les constructions et installations devront être implantées à 100 m de l'axe des autoroutes et des déviations, et 75 m de l'axe des routes départementales à grande circulation

Ces retraits ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées et nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité des infrastructures routières ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Toutefois des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être autorisées lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, implanté dans le même alignement et sous réserve de présenter une unité architecturale avec celle-ci.

D'une manière générale, les équipements de services publics ou d'intérêt collectif sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

ARTICLE UE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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

Des constructions en limites séparatives pourront être autorisées sous réserve que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu...).

Les équipements de services publics ou d'intérêt collectif sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

ARTICLE UE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ OU PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

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

Les bâtiments annexes suivront la même règle.

ARTICLE UE 9 EMPRISE AU SOL

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE UE 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE UE 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions sont soumises aux prescriptions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme.

1. Principes généraux

Les constructions à usage industriel (hangars, ateliers, bureaux) doivent être limitées au maximum dans leur volume afin de faire une saillie minimale dans le paysage. Leur toiture sera à faible pente, les matériaux aussi neutres que possible.

Des formes et matériaux et techniques spécifiques peuvent être admis lorsque les choix architecturaux s'inscrivent dans une démarche de développement durable (économie d'énergie, constructions bioclimatiques, énergies renouvelables : systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques, bois ou tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre, toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales, ...).

Les dispositions du présent article ne font pas obstacles à la réalisation d'une isolation thermique ou phonique extérieure des bâtiments existants.

Pour l'instruction de tous les projets d'aménagement, le service urbanisme de la commune peut se référer au "Plan Vert" approuvé par délibération du Conseil municipal.

Les matériaux interdits sont :

Murs

- parpaings de ciment non enduits,
- briques ou terre cuite non enduite
- et tôle ondulées.

Toitures

- tôles ondulées non traitées et tous matériaux non traités.

2. Les clôtures, tant à l'alignement que sur les marges de recul, seront constituées par des haies vives, des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie (et non de mur bahut).

Des clôtures pleines sont autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités impératives ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée.

3. Les réseaux E.D.F. et P.T.T. devront être établis en souterrain.

D'une manière générale, les équipements de services publics ou d'intérêt collectif sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

ARTICLE UE 12 STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.

Réservation minimale :

- Pour le personnel, il doit être aménagé une aire de stationnement pour deux emplois.
- Pour le fonctionnement de l'établissement, il doit être aménagé des surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport et de service, pour celui des visiteurs, et les surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules.
- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m² de plancher hors œuvre de construction avec au minimum une place par logement.
- Toutefois, en cas d'impossibilité architecturale ou technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des véhicules légers sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé soit à s'acquitter de la participation pour non réalisation d'aires de stationnement, fixée par délibération du Conseil Municipal conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, soit à reporter sur un autre terrain situé sur la même commune, à une distance inférieure à 100 m du projet, et agréé par l'administration, les places de stationnement qui lui font défaut. Le certificat de conformité ne sera délivré qu'après justification du paiement de participation ou de l'exécution réelle de ces places de stationnement.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UE 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour l'instruction de tous les projets d'aménagement, le service urbanisme de la commune peut se référer au "Plan Vert" approuvé par délibération du Conseil municipal.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essence équivalente.

Les dépôts et stockages seront entourés d'une haie végétale opaque de 2 mètres de hauteur.

Les surfaces libres des aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par 100 m² de terrain.

SECTION 3

POSSIBILITÉ MAXIMALE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE UE 15 DÉPASSEMENT DU C.O.S.

Sans objet.

T I T R E 3

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES NATURELLES**

DISPOSITIONS APPLICABLES

A LA ZONE NA

CARACTÈRE DE LA ZONE NA

La zone NA est constituée par les parties du territoire de la Commune destinées à être urbanisées à terme. Elle correspond à des ensembles de terrains ne disposant pas des équipements généraux suffisants ou présentant un parcellaire inadapté et dont l'aménagement cohérent nécessite l'élaboration d'un schéma d'organisation.

Les équipements propres nécessaires à la viabilité des terrains seront à la charge des aménageurs.

La zone NA recouvre deux types de zones :

- **les zones 2 NA** destinées à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat, dont l'aménagement est prévu à long terme ;

La zone 2 NA a pour vocation la protection stricte de l'urbanisation ultérieure.

Elle comprend les parties de la zone naturelle non équipée, où l'urbanisation est prévisible à long terme.

Les occupations et utilisations du sol qui la rendraient impropre ultérieurement à l'urbanisation, sont interdites.

Tant que la zone 2 NA n'est pas ouverte à l'urbanisation, les activités agricoles y sont possibles.

La zone 2 NA ne peut s'ouvrir à l'urbanisation que par la mise en œuvre de procédures particulières, en concertation avec la commune :

- ☞ la révision du P.O.S.,
- ☞ la modification du P.O.S.,
- ☞ la création et la réalisation d'une Zone d'Aménagement concerté (Z.A.C.).

- **Les zones 1 NA** dont les principes de la continuité de voirie figurent sur les documents graphiques du présent POS en recommandations (incitation).

Les zones 1 NA comprennent les secteurs :

- 1 NAb et 1 NAc, destinés à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat, et dont les règles sont celles des zones UB et UC;
- 1 NAe destiné aux activités industrielles, artisanales et commerciales ;
- 1 NAL destiné aux activités sportives, de loisirs et de tourisme et au camping-caravaning ;
- 1 NAae destiné à la création d'un aérodrome dans le cadre du SIVU Beauvoir-Fromentine.

Il faut noter la présence d'une Zone d'Aménagement Concerté multisites dont les périmètres sont reportés sur les plans de zonage.

SECTION 1

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

ARTICLE NA 1 OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL ADMISES.

1. Sont admis sous réserve :

En tous secteurs :

- la création ou l'extension d'ouvrages techniques d'intérêt public indispensable sous réserve qu'ils ne compromettent pas un aménagement cohérent du secteur concerné ;
- l'aménagement, la reconstruction des constructions existantes ainsi que l'édification d'annexes (telles que abris de jardins, garages, ...) sous réserve que ces opérations ne compromettent pas l'aménagement cohérent du secteur concerné. Toutefois, ces diverses possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou de conforter en raison de leur situation ou de leur état de dégradation.

En secteurs 1 NAb et 1 NAc, les opérations suivantes :

- la construction d'habitations ainsi que l'édification d'annexes (telles que abris de jardins, garages, ...) sous réserve qu'elles ne compromettent pas l'aménagement cohérent du secteur concerné.
- les lotissements à usage d'habitation,
- les groupes d'habitations,
- les Associations Foncières Urbaines autorisées,
- les Zones d'Aménagement Concerté.

A l'intérieur de ces zones, sont autorisées les occupations et utilisations du sol définies aux articles UB 1 et UC 1

- les constructions à usage hôtelier, d'équipements d'intérêt collectif, de bureaux, de commerces et de services ;
- les installations et travaux divers autres que ceux visés à l'article NA 2-1.

En secteur 1 NAae

La création d'un aéroport, les ouvrages, les constructions, les installations et les équipements liés et nécessaires à sa réalisation, à son exploitation et de nature à contribuer à son développement, ainsi que les constructions et installations nécessaires à la sécurité de ses utilisateurs.

En secteur 1 NAe et sous réserve d'être présentées dans le cadre d'un schéma d'organisation, les opérations suivantes :

- les lotissements à usage d'activités,
- les Zones d'Aménagement Concerté.

À l'intérieur de ces opérations sont autorisés :

- les constructions à usage hôtelier, d'équipements d'intérêt collectif, de bureaux, de commerces et de services ;
- les installations et travaux divers autres que ceux visés à l'article NA 2-1.

- les installations classées soumises à déclaration ;
- les installations classées soumises à autorisation, sous réserve que des dispositions soient prévues en vue d'atténuer de manière substantielle, les dangers ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation ;
- les constructions à usage d'entrepôts industriels et commerciaux ;
- les installations et travaux divers visés à l'article R 422-2-b du Code de l'Urbanisme ;
- les constructions à usage de bureaux et de services directement liées et nécessaires aux activités et installations autorisées dans le secteur ;
- les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif ;
- les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans le secteur, à condition :
 - qu'elles ne soient pas édifiées avant les constructions ou installations à usage industriel, commercial ou artisanal auxquelles elles se rattachent,
 - ☞ qu'elles présentent une unité d'aspect avec la ou les constructions principales auxquelles elles se rattachent.

En secteur 1 NAL, les opérations suivantes :

- les équipements culturels, les terrains de sports, de loisirs et d'activités de plein-air.
- l'ouverture et l'extension de terrains aménagés pour le camping et le caravanage autorisés dans le cadre de la réglementation spécifique (camps de tourisme et camps de loisirs) ;
- les parcs résidentiels de loisirs autorisés dans le cadre de la réglementation spécifique ;
- les installations et travaux divers visés aux paragraphes (a) et (c) de l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme ;
- les constructions à usage d'habitation liées et nécessaires aux activités autorisées dans le secteur.
- les aires de stationnement.

Rappels

- l'édification de clôtures est soumise à déclaration,
- les installations et travaux divers visés à l'article NA 1 sont soumis à autorisation,
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan ;
- les défrichements de terrains boisés non classés sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier et notamment dans les massifs de plus de 4 hectares et, quelque soit la superficie, dans le bois objet de l'aide de l'État ou propriété de collectivités locales.

ARTICLE NA 2 OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article NA 1, notamment :

En secteur 1 NAb, 1 NAc, 2 NA, 1 NAe et 1 NAae

- l'implantation d'installations classées ou d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ou l'édification de constructions destinées à les abriter ;
- la création ou l'extension des dépôts de plus de dix véhicules et des garages collectifs de caravanes visés à l'article R. 442-2-b du Code de l'Urbanisme ;
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines ;
- le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
- l'implantation d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées ;
- les installations de travaux divers visés à l'article R 442-2-a du Code de l'Urbanisme.

En secteur 1 NAe

- les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article NA 1 ;
- les lotissements à usage d'habitation ;
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement des caravanes ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les constructions destinées à l'élevage ou l'engraissement d'animaux ;

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NA 3 ACCÈS ET VOIRIE

En secteurs 1 NAb et 1 NAc

Les règles applicables sont les règles définies aux articles UB 3 et UC 3 du présent règlement.

En secteurs 2 NA, 1 NAe, 1 NAL et 1 NAae

Accès

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

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

Aucune opération ne peut prendre accès le long des déviations d'agglomérations, des routes express et itinéraires importants ci-dessous sauf seulement par un carrefour aménagé avec l'accord du gestionnaire de l'itinéraire :

- ainsi que sur les pistes cyclables, sentiers piétons.

Le long des autres voies publiques, pour des raisons de fluidité et de sécurité du trafic, les débouchés directs doivent être limités en fonction des dispositions du schéma d'organisation.

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

L'accès des équipements exceptionnels liés à la route (garages, stations-services, ...) est soumis uniquement à la réglementation spécifique les concernant.

Les schémas d'organisation doivent être établis de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur des terrains limitrophes.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur.

Toutefois, cette largeur peut être réduite sous réserve de l'avis favorable des services compétents.

En secteur 1 NAe

Accès

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

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

Les accès sur voie ouverte à la circulation générale doivent être aménagés de telle manière que :

- la visibilité soit assurée de part et d'autre de l'axe de l'accès,
- l'accès des véhicules utilitaires puisse s'effectuer sans manœuvres dangereuses sur la voie principale,

Le long des déviations d'agglomérations, des routes express et itinéraires importants énumérés ci-dessous, aucun accès autre que ceux nécessaires aux équipements directement liés à la route (stations-service, garages, ...) ne sera admis sauf seulement par un carrefour aménagé avec l'accord du gestionnaire de l'itinéraire :

- le long des voies publiques, pour des raisons de fluidité et de sécurité du trafic, les débouchés directs doivent être limités à un seul par propriété au plus.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur pour les voies de desserte et d'au moins 6,00 m de largeur pour les voies destinées à la circulation générale.

Toutefois, cette largeur peut être réduite sous réserve de l'avis favorable des services compétents.

ARTICLE NA 4. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

En secteurs 1 NAb et 1 NAc

Les règles applicables sont les règles définies aux articles UB 4 et UC 4 du présent règlement.

En secteurs 2 NA, 1 NAe, 1 NAL et 1 NAae

Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

Assainissement

a) Eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

Le rejet des eaux résiduaires industrielles dans le réseau collectif peut être subordonné à un pré-traitement conformément à la réglementation en vigueur.

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la Réglementation Sanitaire en vigueur, sont admises, sous réserve des dispositions visées à l'article NA 5 ci-après.

Toutefois, à l'intérieur des lotissements ou groupes d'habitations à édifier, en secteur NAa, il devra être réalisé, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente (chaque fois que les cotes de raccordement du futur réseau seront connues).

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toutefois, à l'intérieur des lotissements ou groupes d'habitations à édifier, en secteur I NA, il devra être réalisé, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente (chaque fois que les cotes de raccordement au futur réseau seront connues).

Électricité, téléphone et télédistribution

Dans les lotissements à usage d'habitations ou groupe d'habitations à créer, les réseaux Électricité, téléphone et télédistribution devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

Dans les lotissements ou groupes d'habitations de plus de 5 lots à créer, il pourra être exigé une antenne communautaire de télévision et un réseau de distribution par câbles souterrains, à la charge du maître d'ouvrage.

ARTICLE NA 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

En secteurs 1 NAb et 1 NAc

En secteur I NA, la superficie des opérations autorisées dans le cadre d'un schéma d'organisation doit être supérieure à 5 000 m².

Les règles applicables sont les règles définies aux articles UB 5 et UC 5 du présent règlement.

Cependant, à l'intérieur des périmètres de la Z.A.C., dans le cadre de logements sociaux, les divisions de terrain peuvent aboutir à une surface minimale de 200 m².

En secteurs 2 NA, 1 NAe, 1 NAL et 1 NAae

Les caractéristiques des terrains doivent être compatibles avec la nature de l'opération envisagée et permettre un assainissement correct de la construction.

Les divisions de terrains doivent aboutir à créer des parcelles de formes simples. En secteur I NAe, elles ne devront en aucun cas aboutir à une surface inférieure à 500 m², à une largeur au droit de la construction inférieure à 16 m.

Lorsqu'à la suite d'opérations successives, les conditions ci-dessus ne peuvent plus être remplies, le reliquat des terrains du secteur considéré pourra néanmoins faire l'objet d'un aménagement d'ensemble sous réserve de rester cohérent avec les opérations précédentes.

ARTICLE NA 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RÉSEAUX DIVERS

En secteurs 1 NAb et 1 NAc

Les règles applicables sont les règles définies aux articles UB 6 et UC 6 du présent règlement.

En secteurs 2 NA, 1 NAe, 1 NAL et 1 NAae

- **En agglomération**, les constructions et installations doivent être implantées à 15 m minimum de l'axe des voies de circulation. Elles pourront être implantées à 5 m de l'alignement des voies internes de la zone.
- **Hors agglomération**, les constructions et installations devront être implantées à :
 - 35 m de l'axe des routes départementales à grande circulation,
 - 25 m de l'axe des autres RD,
 - 15 m de l'axe des autres voies publiques ou privées,
 - 15 m des berges des cours d'eau.
- **En dehors des espaces urbanisés**, les constructions et installations devront être implantées à 100 m de l'axe des autoroutes et des déviations, et 75 m de l'axe des routes départementales à grande circulation.

Ces retraits ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées et nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité des infrastructures routières ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Toutefois des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être autorisées lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, implanté dans le même alignement et sous réserve de présenter une unité architecturale avec celle-ci.

D'une manière générale, les équipements de services publics ou d'intérêt collectif sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

ARTICLE NA 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

En secteurs 1 NAb et 1 NAc

Les règles applicables sont les règles définies aux articles UB 7 et UC 7 du présent règlement.

En secteurs 2 NA, 1 NAe, 1 NAL et 1 NAae

Les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait tel que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 3 mètres en tous secteurs, sauf dans les secteurs I NAe et I NAL où le minimum est fixé à 5 mètres.

Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées à l'intérieur des opérations dans les lotissements, groupes d'habitations, campings, PRL,...

Il en sera de même :

- . si la hauteur de construction ne dépasse pas 3,50 m au droit de la limite ;
- . ou si la hauteur de la construction ne dépasse pas 5,00 m au faîtage lorsqu'elle celle-ci comporte un pignon en limite et lorsque sa longueur sur la limite est inférieure à 15,00 m ;
- . ou si le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état ;
- . ou si il existe une convention de cour commune passée par acte authentique ;
- . ou si plusieurs propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.

D'une manière générale, les équipements de services publics ou d'intérêt collectif sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

ARTICLE NA 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ OU PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

En secteurs 1 NAb et 1 NAc

Les règles applicables sont les règles définies aux articles UB 8 et UC 8 du présent règlement.

En secteurs 2 NA, 1 NAe, 1 NAL et 1 NAae

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient pas masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45 % au-dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

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

ARTICLE NA 9 EMPRISE AU SOL

En secteurs 1 NAb et 1 NAc

Les règles applicables sont les règles définies aux articles UB 9 et UC 9 du présent règlement.

En secteurs 2 NA, 1 NAe, 1 NAL et 1 NAae

Il n'est pas fixé de maximum à l'emprise au sol.

ARTICLE NA 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En secteurs 1 NAb et 1 NAc

Les règles applicables sont les règles définies aux articles UB 10 et UC 10 du présent règlement.

Cependant, à l'intérieur des périmètres de la Z.A.C., dans le cadre d'opérations d'habitat collectif, la hauteur maximale des constructions est portée à 9 mètres à l'égout.

En secteurs 2 NA, 1 NAe, 1 NAL et 1 NAae

Toutes les constructions doivent satisfaire à deux ensembles de règles, l'une se rapportant à la hauteur absolue, l'autre à la hauteur relative à l'alignement et aux limites séparatives.

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

Des dispositions autres pourront être exceptionnellement autorisées en raison du caractère architectural particulier.

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

En secteurs 2 NA, 1 NAe, 1 NAL et 1 NAae.

Hauteur absolue

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 9 mètres au faîtage (pour les constructions couvertes par une toiture à pente traditionnelle) ;
ou 3,50 mètres à l'acrotère (pour les constructions couvertes en toiture-terrasse ou à faible pente).

Hauteur relative dans les secteurs 1 NAe et 1 NAL

La hauteur relative est déterminée de la façon suivante :

Par rapport à l'alignement

- la hauteur des constructions doit être inférieure à la largeur de la voie existante, modifiée ou à créer, augmentée éventuellement des retraits supplémentaires ;
- lorsqu'une construction est édifiée à la rencontre de deux voies d'inégales largeurs, la hauteur applicable de la façade en bordure de la voie la plus large s'applique également à la façade en bordure de la voie la plus étroite sur une longueur maximale de 15 m.

Par rapport aux limites séparatives

- à moins que la construction ne jouxte les limites parcellaires conformément aux dispositions de l'article NA 7, la différence de niveau entre tout point de construction et tout point des limites séparatives ne doit pas dépasser le double de la distance comptée horizontalement entre ces deux points.
- Toutefois, lorsque la composition architecturale le justifiera, des dispositions autres pourront être adoptées sous réserve que les hauteurs des bâtiments voisins permettent de respecter les clauses édictées à l'article NA 8.

ARTICLE NA 11 ASPECT EXTÉRIEUR - CLÔTURES

En secteurs 1 NAb et 1 NAc

Les règles applicables sont les règles définies aux articles UB 11 et UC 11 du présent règlement.

Des formes et matériaux et techniques spécifiques peuvent être admis lorsque les choix architecturaux s'inscrivent dans une démarche de développement durable (économie d'énergie, constructions bioclimatiques, énergies renouvelables : systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques, bois ou tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre, toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales, ...).

Les dispositions du présent article ne font pas obstacles à la réalisation d'une isolation thermique ou phonique extérieure des bâtiments existants.

Pour l'instruction de tous les projets d'aménagement, le service urbanisme de la commune peut se référer au "Plan Vert" approuvé par délibération du Conseil municipal.

En secteurs 2 NA, 1 NAe, 1 NAL et 1 NAae

Les constructions sont soumises aux prescriptions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme.

Si les bâtiments à édifier viennent compléter des constructions existantes, leurs volumes doivent s'accorder à ceux-ci en pente de toiture, en rythme de percements (tout en se donnant la possibilité de recourir à des techniques contemporaines) en couleurs des parements de façades ainsi qu'en matériaux de couverture.

En secteur1 NAL

1. Généralités

Les constructions sont soumises aux prescriptions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme.

Si les bâtiments à édifier viennent compléter des constructions existantes, leurs volumes doivent s'accorder à ceux-ci en pente de toiture, en rythme de percements (tout en se donnant la possibilité de recourir à des techniques contemporaines) en couleurs des parements de façades ainsi qu'en matériaux de couverture.

2. Volumes

Les constructions doivent s'intégrer dans la volumétrie générale du quartier en respectant les principes généraux concernant la toiture, les murs extérieurs et les couvertures.

Les volumes seront simples et en continuité avec le bâti avoisinant.

3. Maçonnerie

Constructions à usage d'habitation, bâtiments d'accueil, bâtiments sanitaires :

Les maçonneries seront uniformément enduites, talochées ou grattées.

L'enduit sera obligatoirement blanc ou ton pierre, seules teintes autorisées.

Autres constructions :

Les matériaux autorisés sont :

- Murs en matériaux durs et enduits ou habillés de bardages métalliques traités ou de panneaux de bois traités.
- Ossature bois et métal, laissés apparents. Béton armé habillé en bardage.

Les matériaux interdits sont :

- Concernant les murs : parpaings de ciments non enduits, briques ou terre cuite non enduites et tôles ondulées.

4. Toitures

Constructions à usage d'habitation, bâtiments d'accueil, bâtiments sanitaires :

Pour le bâtiment principal, elles seront à deux pentes, le faîtage étant parallèle au plus grand côté. Les toitures en croupe devront demeurer l'exception ; elles pourront être tolérées si le faîtage fait les 3/5 de la longueur de la construction ou si cette dernière se situe à un angle de rue (et à moins de 5 mètres de l'alignement).

Les débordements de toiture en pignon seront interdits ; les débordements de toiture en bas de pente seront réduits à 0,20 m au maximum et composés d'une tuile courbe débordante sur corniche soit en maçonnerie, pierre ou brique.

Les toitures à une pente pourront être autorisées quand elles seront accolées à la construction principale ou quand elles y seront imbriquées, ou lorsqu'il s'agit d'appentis de petite dimension adossée à une clôture.

Les couvertures seront en tuiles "tiges de botte" ou similaires ; elles seront de teinte claire ou mélangées, en harmonie avec les toits environnants. Les tuiles uniformément brunes ainsi que les tuiles béton sont prohibées. La pente de la couverture sera comprise entre 25 et 37 %, sauf en cas d'agrandissement d'une construction existante.

Les souches de cheminée devront être de section rectangulaire et massives ; elles seront établies dans l'axe du faîtage.

L'ardoise pourra être autorisée si le bâti environnant le justifie ou s'il s'agit d'une réfection ou un agrandissement. Dans ce cas, la pente de la toiture sera comprise en 50 et 100 %.

Autres constructions :

Les matériaux interdits sont : tôles ondulées non traitées et tous matériaux non traités.

5. Menuiseries extérieures

Elles seront de teintes unies ; les couleurs criardes sont interdites.

6. Sous-sols

Ils seront enterrés en totalité, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 30 cm par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est sensiblement horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins un de ses côtés.

7. Clôtures

Les clôtures doivent répondre à l'un des types suivants, en façade sur rue :

- murs (pierres appareillées et agglomérés enduits) d'une hauteur maximale de 1,00 mètre et 1,80 m en limite séparative

- grillage ou grille simple, dont la hauteur totale n'excédera pas 1,50 mètre.
Toutefois, l'utilisation du grillage est subordonnée au doublage de la clôture par une haie végétale d'une hauteur équivalente.
- Les clôtures différentes ne sont pas admises, notamment en plaques de béton brut moulé, ajourées ou non, ou en parpaings bruts apparents.

En secteur 1 NAe

Les matériaux autorisés sont :

- Murs en matériaux durs et enduits ou habillés de bardages métalliques traités ou de panneaux de bois traités.
- Toitures en ardoises synthétiques, type "shingles" posés sur voliges bois en bardages métalliques traités à grandes ondes.
- Ossature bois et métal, laissés apparents. Béton armé habillé en bardage.

Les matériaux interdits sont :

- Concernant les murs : parpaings de ciments non enduits, briques ou terre cuite non enduites et tôles ondulées.
- Concernant les toitures : tôles ondulées non traitées et tous matériaux non traités.

Les clôtures :

- tant à l'alignement que sur les marges de recul, elles seront constituées par des haies vives, des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie (et non de mur bahut).
- Des clôtures pleines sont autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités impératives ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée.

Les réseaux :

Les réseaux E.D.F. et P.T.T. devront être établis en souterrain.

D'une manière générale, les équipements de services publics ou d'intérêt collectif sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

ARTICLE NA 12 STATIONNEMENT

En secteurs 1 NAb et 1 NAc

Les règles applicables sont les règles définies aux articles UB 12 et UC 12 du présent règlement.

Cependant, à l'intérieur des périmètres de la Z.A.C., pour les opérations d'habitat social, il est exigé une place de stationnement par unité de logement.

En secteurs 2 NA, 1 NAe, 1 NAL et 1 NAae

Règle générale

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques dans les conditions fixées ci-dessous.

Le groupe de garages individuels, ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnements est de 25 m² y compris les accès.

Pour les constructions à usage d'habitation

Il est exigé au minimum 2 places de stationnement par logement, le garage comptant pour une place.

Pour les groupes d'habitations tels que définis à l'article R.421-7.1 du Code de l'Urbanisme : il est exigé sur les parties collectives de l'opération 2 places de stationnement hors garage et par logement.

Pour les lotissements à usage d'habitation, il est exigé 1,5 place de stationnement hors garage par lot dont 1 place pouvant se faire sur la partie privative des lots. La demi place restante devant se réaliser sur les parties collectives de l'opération.

En secteur 1 NAL

Pour les terrains de camping-caravanage : 1 place par emplacement, plus 1 place destinée aux visiteurs pour 5 emplacements.

En secteur 1 NAe

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

Pour le personnel, il doit être aménagé une aire de stationnement pour 2 emplois.

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

La superficie à prendre en compte pour les aires de stationnement est de 25 mètres carrés y compris les accès.

- Pour les constructions à usage d'habitation : il est exigé au minimum 2 places de stationnement par logement.
- Pour les autres constructions et établissements doivent être aménagées les places de stationnement nécessaires au besoin du projet, en particulier :
 - pour les véhicules de livraison, de transport et de services, ainsi que pour les visiteurs ;
 - pour les hôtels, 1 place par chambre ;
 - pour les restaurants et assimilés, 1 place pour 10 m² de salle.
- Pour les activités artisanales, commerciales, de bureaux, d'hôtels et de restauration, la création de places de stationnement sera demandée pour les besoins correspondants à la création ou à l'extension de l'existant.

ARTICLE NA 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour l'instruction de tous les projets d'aménagement, le service urbanisme de la commune peut se référer au "Plan Vert" approuvé par délibération du Conseil municipal.

En secteurs 1 NAb et 1 NAc

Les règles applicables sont les règles définies aux articles UB 13 et UC 13 du présent règlement.

Cependant, à l'intérieur des périmètres de la Z.A.C., une surface d'au moins 15 % de la surface totale des terrains sera destinée aux espaces verts.

De plus, les boisements, haies et arbres isolés ainsi que les plans d'eau figurant sur les plans de zonage sont des éléments de paysage identifiés en application de l'article L. 123-1 (7ème alinéa) du Code de l'Urbanisme. Ils devront être conservés.

Toutefois, la suppression de l'état boisé est soumise à autorisation du Maire, dans le cas de la création d'accès nouveaux, de passage de voies nouvelles, de la réalisation d'équipements de services publics ou d'intérêt collectif ou lorsque l'état sanitaire des arbres le justifie.

En secteurs 2 NA, 1 NAe, 1 NAL et 1 NAae

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être aménagés en espaces comportant des arbres de haute tige, à raison de 1 arbre pour 100 m2 de terrain libre.

Les dépôts, campings et les installations pouvant émettre des nuisances devront être entourés par une haie de plantations d'essences locales formant écran.

SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NA 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

En secteurs 1 NAb et 1 NAc

Les règles applicables sont les règles définies aux articles UB 14 et UC 14 du présent règlement.

En secteurs 2 NA, 1 NAe, 1 NAL et 1 NAae

Il n'est pas fixé de C.O.S.

ARTICLE NA 15 DÉPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

En secteurs 1 NAb et 1 NAc

Les règles applicables sont les règles définies aux articles UB 15 et UC 15 du présent règlement.

En secteurs 2 NA, 1 NAe, 1 NAL et 1 NAae

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NC

CARACTÈRE DE LA ZONE NC

La zone NC est destinée à la protection des richesses naturelles en raison notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol.

Elle comprend les secteurs :

- NC délimitant les parties du territoire affectées aux activités agricoles, sylvicoles ou extractives et au logement d'animaux incompatibles avec les zones urbaines.
- NCm situé sur le domaine terrestre de la commune et délimitant les parties du territoire affectées exclusivement aux activités aquacoles et salicoles.
- NCp correspondant à la station d'épuration et à son extension.

SECTION 1

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

ARTICLE NC 1 TYPE D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DU SOL ADMIS OU SOUMIS A DES CONDITIONS SPÉCIALES

Sont admis :

En secteur NC

- Les constructions directement liées et nécessaires aux activités agricoles de la zone,
- les installations et travaux divers visés au paragraphe (c) de l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme,
- les centres équestres,
- le camping à la ferme soumis à déclaration, les constructions et installations qui leur sont éventuellement nécessaires, ainsi que l'agritourisme.
- la reconstruction à l'identique après sinistre.
- les extensions des habitations existantes.

En secteur NCm

- les terre-pleins, bassins, ateliers aquacoles, ainsi que toute constructions et installations liées au fonctionnement portuaire.

En secteur NCp

- les terre-pleins, bassins, installations et constructions liés et nécessaires à la station d'épuration.

Sont admis sous réserve:

En secteur NC

- Les constructions à usage de logement de fonction, directement liées et nécessaires aux exploitations agricoles, à condition qu'elles soient édifiées à une distance n'excédant pas 100,00 m du siège de l'exploitation. Toutefois, en cas d'impossibilité topographique ou sanitaire justifiée, une distance supérieure pourra être admise.
- L'implantation d'installations classées ou d'activités ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter, à condition d'être directement liées et nécessaires aux activités de la zone.
- Les locaux annexes nécessaires aux bâtiments d'élevage hors sol autorisés (pièces de repos, sanitaires, cuisinette, ...) sous réserve qu'ils soient incorporés ou composés avec l'un des bâtiments principaux et que l'ensemble présente une unité de conception architecturale.
- La restauration des bâtiments existants, la reconstitution après sinistre qu'elles soient ou non directement liées et nécessaires aux activités de la zone.
- L'extension mesurée des habitations existante, plafonnée à 180 m² de SHON, qu'elles soient ou non directement liées et nécessaires aux activités de la zone à condition qu'elles se fassent en harmonie avec la construction originelle, sans élévation du bâtiment principal, ou continuité du volume existant, qu'elle ne crée pas de logement nouveau.

Dans cette limite, les extensions destinées aux annexes (abris de jardin, garages...) peuvent être détachées de la construction principale existante aux deux conditions suivantes :

- d'une part, leur emprise au sol reste inférieure ou égale à la surface limite indiquée ci-dessus,
 - et d'autre part, elles doivent être édifiées sur le même îlot de propriété parcelle.
- Le changement de destination, dans le volume existant du bâtiment, si celui-ci présente un intérêt architectural ou historique et sous réserve d'une parfaite intégration et de la mise en valeur du bâtiment pour autoriser des occupations non directement liées et nécessaires à l'activité de la zone.

Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou de conforter en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation et des contraintes nouvelles qu'elles apporteraient aux activités principales de la zone.

- Les constructions ou installations qui ont pour objet la satisfaction d'une mission de service public (par exemple : décharges autorisées, déchetteries, centre de transit des ordures ménagères, stations d'épuration, lagunages, réservoirs d'eau...).

En secteur NCm

- Les constructions ou installations strictement liées et nécessaires aux activités autorisées dans la zone.
- Les constructions ou installations strictement liées et nécessaires à la sécurité et la commodité du public (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, ouvrages de défense contre la mer, postes de secours et de surveillance des plages...).

Rappel

- L'édification de clôture est soumise à déclaration préalable, sauf celles habituellement nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les installations et travaux divers visés à l'article NC 1 sont soumis à autorisation.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.
- Les défrichements de terrains boisés non classés sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier (et notamment dans les massifs de plus de 4 hectares) et, quelque soit leur superficie, dans les bois objet de l'aide de l'État ou propriété de collectivités locales.
- Dans les secteurs soumis à une protection d'architecture délimités au plan conformément à la légende, les démolitions totales ou partielles de bâtiments doivent faire l'objet d'une demande de permis de démolir.

ARTICLE NC 2 TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article NC 1, notamment :

- L'édification de constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article NC 1.
- L'implantation d'installations classées ou d'activités ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter, non directement liées et nécessaires aux activités agricoles, aquacoles, sylvicoles ou extractives de la zone.
- Les installations et travaux divers visés à l'article R 442-2-a et b du Code de l'Urbanisme.
- La création ou l'extension de dépôts de carcasses de véhicules.
- L'édification de constructions à usage hôtelier ou de loisirs (dancings...).
- L'implantation d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées.
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implanté la construction constituant la résidence du propriétaire.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping et pour le stationnement de caravanes.
- L'édification de garages ou annexes avant les bâtiments principaux, ainsi que les constructions de caractère provisoire non liée aux activités autorisées dans la zone et susceptibles d'être transformées pour l'habitation.

- **En secteur NC**, l'ouverture ou l'extension de carrières ou de mines.
- **En secteurs NCm**, les constructions ou installations autres que terre-pleins, bassins et ateliers aquacoles, ainsi que le changement de destination des bâtiments existants sauf si ils sont nécessaires à un intérêt général lié à la mer ou aux activités de la mer
- **En secteurs NCp**, les constructions et installations autres que les terre-pleins, bassins, installations et constructions liés et nécessaires à la station d'épuration.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NC 3 ACCÈS ET VOIRIE

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

La desserte directe des constructions sur les R.D. à caractère prioritaire est interdite. Celle-ci devra s'effectuer obligatoirement sur les voies latérales ou arrières.

Les autorisations de construire ne seront accordées que sous réserve de viabilité de ces voies.

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

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

Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie est assurée sur une distance déterminée en fonction de la vitesse autorisée sur cette voie et appliquée de part et d'autre de l'accès à partir du point de cet axe situé à 3 m en retrait de la limite de l'emprise de la voie.

ARTICLE NC 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. Alimentation en eau

- a) Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation doit être alimenté en eau potable.
- b) Lorsque l'alimentation en eau d'un immeuble ne peut s'effectuer par branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable, elle peut être réalisée par des captages, forages ou puits particuliers, mais la distribution doit s'effectuer par des canalisations.

Dans ce cas, une zone de protection autour du point d'eau devra être respectée (conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental).

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités, constructions ou installations autorisées dans la zone.

2. Assainissement

a) Eaux usées

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle autre qu'agricole doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises après avis du service compétent le cas échéant.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3. Électricité, téléphone et télédistribution

Le raccordement des constructions aux réseaux EDF basse tension et P & T devront obligatoirement être réalisés en souterrain sur le terrain

ARTICLE NC 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques du terrain devront permettre de répondre aux conditions exigées par le règlement sanitaire départemental.

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

- **En agglomération**, les constructions et installations doivent être implantées à 15 m minimum de l'axe des voies de circulation. Elles pourront être implantées à 5 m de l'alignement des voies internes de la zone.
- **Hors agglomération**, les constructions et installations devront être implantées à :
 - 35 m de l'axe des routes départementales à grande circulation,
 - 25 m de l'axe des autres RD,
 - 15 de l'axe des autres voies publiques ou privées,
 - 15 m des berges des cours d'eau.
- **En dehors des espaces urbanisés**, les constructions et installations devront être implantées à 100 m de l'axe des autoroutes et des déviations, et 75 m de l'axe des routes départementales à grande circulation

Ces retraits ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées et nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité des infrastructures routières ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Toutefois des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être autorisées lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, implanté dans le même alignement et sous réserve de présenter une unité architecturale avec celle-ci.

D'une manière générale, les équipements de services publics ou d'intérêt collectif sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

ARTICLE NC 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions renfermant des animaux vivants (établissements de vente ou de transit, d'élevage ou d'engraissement) et les fosses à l'air libre doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones U, NA . Cette marge d'isolement est déterminée en fonction de la nature et de l'importance des établissements et de leurs nuisances, et doit être au moins égale aux distances indiquées par la réglementation spécifique qui lui est applicable (établissement classés pour la protection de l'environnement ou Réglementation Sanitaire en vigueur).

La réutilisation des bâtiments d'élevage existants, lorsqu'elles se justifie par des impératifs fonctionnels, pourra être admise à une distance moindre ainsi que leur extension à condition que celle-ci s'effectue à l'opposé des limites des zones et secteurs U, NA.

Les autres constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 4,00 m.

Toutefois, dans les secteurs soumis à une protection d'architecture, indiqués au plan conformément à la légende, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.

En secteur NCm, les constructions et installations, lorsqu'elles ne jouxte pas le limites séparatives, doivent respecter une distance par rapport aux limites séparatives au moins égale à 4 m.

Toute implantation nouvelle devra respecter un recul de 15 m par rapport aux étiers.

En cas d'extension de bâtiment existant, la marge de recul pourra être réduite à 10 m.

Les équipements de services publics ou d'intérêt collectif sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

ARTICLE NC 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ OU PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

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

ARTICLE NC 9 EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de maximum à l'emprise au sol sauf dans le cas prévu au NC 1.

ARTICLE NC 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- I Pour toute construction à usage d'habitation, la hauteur mesurée au faîtage ne pourra excéder 8 mètres (huit mètres).
- La hauteur maximale mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère est fixée à 3,50 mètres (trois mètres cinquante).
 - Toutefois, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée pour des raisons d'architecture, notamment en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.
 - Les combles doivent s'inscrire dans un gabarit à 37° avec l'horizontale pris à l'égout de toiture, à l'exception des lucarnes et ouvrages indispensables de faible entreprise (souches de cheminées, etc.).
 - Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,30 m au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassement) sous l'emprise de la construction.
- II **En secteur NC**
- La hauteur maximale fixée au faîtage de tout bâtiment d'exploitation ne pourra excéder 10 mètres. Toutefois, cette hauteur pourra être augmentée en raison de nécessité technique impérative liée au fonctionnement de l'exploitation intéressée.
- III **En secteur NCm**
- La hauteur maximale mesurée à l'égout de toiture est fixée à 6 mètres (six mètres).
- IV **Les équipements d'infrastructure** sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques s'imposent.

ARTICLE NC 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

- 1 Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol visés à l'article NC1 peuvent être refusés si les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leur dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Des formes et matériaux et techniques spécifiques peuvent être admis lorsque les choix architecturaux s'inscrivent dans une démarche de développement durable (économie d'énergie, constructions bioclimatiques, énergies renouvelables : systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques, bois ou tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre, toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales, ...).

Les dispositions du présent article ne font pas obstacles à la réalisation d'une isolation thermique ou phonique extérieure des bâtiments existants.

Pour l'instruction de tous les projets d'aménagement, le service urbanisme de la commune peut se référer au "Plan Vert" approuvé par délibération du Conseil municipal.

2 En ce qui concerne les constructions à usage agricole

Leur implantation sera étudiée en recherchant l'impact minimum dans le site, c'est-à-dire en utilisant au mieux les courbes de niveau (les lignes de crête seront évitées) ainsi que la végétation existante ou à créer (par exemple, à l'appui de talus plantés, bosquets, haies).

3 Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures, lorsqu'elles ne sont pas accompagnées de talus existants qu'il est souhaitable de maintenir et d'entretenir, doivent répondre aux types suivant ou à leur combinaison :

. en secteur NC :

- murets (pierres appareillées et agglomérés enduits) dont la hauteur maximale est de 0,80 m sans lisse ou grille, surmonté ou non d'un grillage, et doublé d'une haie végétale d'une hauteur au moins équivalente à l'ensemble.

Ce type de clôture n'est autorisée que sur les unités foncières comportant l'habitation. Elle est notamment interdite en clôture d'unités foncières non bâties, d'unités foncières sur lesquelles ne sont implantés que des hangars, abris de jardin, cabanons,...

- haies végétales comportant majoritairement des essences locales.,
- grillages simples dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 1,50 m en façade et 2,00 m en limite séparative, doublés d'une haie végétale comportant majoritairement des essences locales.

Les clôtures différentes ne sont pas admises, notamment les plaques de béton moulé, ajourées ou non, ou parpaings apparents.

. en secteur NCm :

. En façade sur voie et en limite du Domaine Public Maritime :

- murets (pierres appareillées et agglomérés enduits) d'une hauteur maximale de 0,80 mètre .

Ces murs peuvent être surmontés d'un grillage, la hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 1,50 mètres.

L'utilisation du grillage est subordonnée au doublage de la clôture par une haie végétale d'une hauteur équivalente.

- grillage ou grille simple, dont la hauteur totale n'excédera pas 1,50 mètres.

L'utilisation du grillage est subordonnée au doublage de la clôture par une haie végétale d'une hauteur équivalente.

Les clôtures différentes ne sont pas admises, notamment en plaques de béton brut moulé, ajourées ou non, ou en parpaings bruts apparents.

. En limite séparative, les clôtures seront constituées, soit :

- d'un muret de pierres appareillées, d'une hauteur maximale de 0,80 mètre, doublé ou non d'une haie végétale dont la hauteur n'excédera pas 2,00 mètres.

- d'un grillage plastifié vert d'une hauteur maximale de 1,50 mètres, doublé d'une haie végétale d'une hauteur au moins équivalente à celle du grillage.

L'emploi de plaques de béton brut moulé, ajourées ou non, ou en parpaings bruts apparents est cependant interdit.

4 En secteur NCm

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Elles auront donc, dans la plupart des cas, un volume simple, dont la base sera un rectangle allongé. Elles seront réalisées en matériau léger (bois, parpaings ou métal ...), les constructions de caractère inamovible étant interdites sur le domaine public maritime.

Toute construction en parpaings ou métal devra être recouverte soit par un enduit soit par une peinture s'intégrant parfaitement au site dans lequel se trouve la construction. Le bois pourra soit garder son ton naturel, soit être protégé par une peinture, en harmonie avec les teintes existantes dans l'environnement de la construction.

D'une manière générale, les équipements de services publics ou d'intérêt collectif sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

ARTICLE NC 12 STATIONNEMENT

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

ARTICLE NC 13 ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Pour l'instruction de tous les projets d'aménagement, le service urbanisme de la commune peut se référer au "Plan Vert" approuvé par délibération du Conseil municipal.

Les talus plantés devront être conservés dans toute la mesure du possible.

Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les dépôts et les installations pouvant émettre des nuisances devront être entourés par une haie de plantations d'essences locales formant écran.

A l'occasion des opérations de construction, tout déboisement doit être strictement limité aux nécessités des constructions à édifier et suivi d'un reboisement équivalent, si la surface de la parcelle et sa situation le permettent. Si des arbres doivent être abattus du fait de leur état, ils doivent être remplacés.

Le boisement ou reboisement doit être effectué à raison d'un arbre de haute tige par 50 m² de terrain non construit.

SECTION 3

POSSIBILITÉ MAXIMALE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NC 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE NC 15 DÉPASSEMENT DU C.O.S.

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ND

CARACTÈRE DE LA ZONE ND

La zone ND est destinée à être protégée en raison, d'une part de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et leur intérêt, notamment du point de vue esthétique ou écologique et, d'autre part, de l'existence de risques ou de nuisances.

Elle comprend les secteurs :

- ND délimitant les parties du territoire affectées à la protection stricte des sites, des milieux naturels, des paysages et des espaces présentant des risques ou des nuisances.
- NDs délimitant les parties du territoire affectées aux équipements de sports, **culture et loisirs**.
- ND (L. 146-6) délimitant au titre des dispositions de l'article L 146-6 et R 146-1 du Code de l'Urbanisme, les espaces terrestres et marins (donc ces règles s'appliquent aussi sur le Domaine Public Maritime), sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentant un intérêt écologique.

SECTION 1

NATURE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE ND 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL ADMIS OU SOUMIS A DES CONDITIONS SPÉCIALES

Sont admis :

En secteur NDs,

- Les installations, constructions, aménagements et équipements nécessaires aux activités sportives, culturelles et de loisirs, et leurs annexes.

En secteur ND (L. 146-6),

- Les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages strictement nécessaires :
 - à la sécurité maritime et aérienne,
 - à la défense nationale,
 - à la sécurité civile,
 - au fonctionnement des aéroports,
 - au fonctionnement des services publics portuaires autres que les ports de plaisance,

lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

Sont admis sous réserve :

En secteur ND :

- La restauration dans le volume existant de constructions non en ruine, même si elle entraîne un changement de destination, sous réserve que les bâtiments présentent un intérêt architectural ou historique sous réserve d'une parfaite intégration et mise en valeur du bâtiment et des abords.
- L'aménagement dans le volume existant.
- Les extensions destinées aux annexes (telles que abris de jardin, garages.....) peuvent être détachées de la construction principale existante aux deux conditions suivantes :
 - les annexes doivent être édifiées sur le même îlot de propriété que la construction principale; et se situer à une distance maximum de 30 m par rapport au bâtiment principal,
 - sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique.
- La réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux (stabilisation des dunes, remise en état de digues, aires de stationnement ouvertes au public selon les modalités de l'article R 442.2.b, ainsi que les opérations de défense contre la mer...).
- La reconstruction après sinistre ou l'extension mesurée des constructions existantes à condition qu'ils se fassent en harmonie avec la construction originelle et que l'extension n'excède pas 20 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date de publication du présent POS et sans pouvoir dépasser 25 m² d'emprise au sol. Ces extensions doivent se faire en continuité avec le bâtiment existant et sans élévation du bâtiment principal.

Toutefois, ces différentes possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou de conforter en raison de leur situation, de leur nature leur aspect ou de leur état de dégradation,

En tous secteurs ND,

- Les ouvrages techniques des services concessionnaires des réseaux nécessaires au fonctionnement des équipements et réseaux publics (poste de transformation, pylônes, postes de relèvement), sous réserve que leur implantation dans ces secteurs réponde à une nécessité technique impérative.
- Les constructions et installations strictement liés et nécessaires à la sécurité et à la gestion ou l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, postes de secours et de surveillance des plages les installations sanitaires, ouvrages de défense contre la mer,...),

En secteur ND (L. 146-6), sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique

- en application du deuxième alinéa de l'article L 146-6, peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à l'article R 146-1, après enquête publique dans les cas prévus par le décret n° 85-453 du 23 avril 1985, les aménagements légers suivants :
 - Les chemins piétonniers et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux.
 - Les aménagements (y compris hydrauliques) nécessaires à l'exercice des activités agricoles, de pêche et culture marines ou lacustres, conchylicoles (y compris sur le DPM) pastorales et forestières ne créant pas de surface hors œuvre nette au sens de l'article R 112-2 ainsi que des locaux d'une superficie maximale de 20 m² liés et nécessaires à l'exercice de ces activités pour répondre aux prescriptions des règlements sanitaires nationaux ou communautaires à condition que la localisation et l'aspect dans ces aménagements et locaux ne dénaturent pas le caractère des lieux et que la localisation dans ces espaces ou milieux soit rendue indispensable par des nécessités techniques.
- En application du troisième alinéa de l'article L146.6 peut être admises après enquête publique selon les modalités de la loi 83.630 du 12 juillet 1983 précisée par le décret 85.453 du 23 avril 1985
 - La réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux (stabilisation des dunes, remise en état de digues, aires de stationnement ouvertes au public selon les modalités de l'article R 442.2.b, ainsi que les opérations de défense contre la mer...).
- L'aménagement, dans le volume existant, des constructions à usage d'habitation ainsi que l'aménagement (même si ils entraînent dans le volume existant un changement de destination) de bâtiments présentant un intérêt architectural ou historique sous réserve d'une parfaite intégration et mise en valeur du bâtiment et des abords.
- La reconstruction après sinistre des constructions existantes à condition que la construction soit d'un volume au maximum égal au volume avant sinistre,, et pour une même destination, que le permis pour la reconstruction soit déposé dans les 5 ans suivant la date du sinistre et que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.

Toutefois, de telles possibilités ne sauraient être admises dans les cas :

- de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou de conforter en raison de leur situation, de leur nature de leur aspect ou de leur état de dégradation,
- de modifications des abords qui porteraient atteinte à l'intérêt paysager ou écologique des lieux.,

Rappel

- L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, sauf celles habituellement nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.
- Les défrichements des terrains boisés non classés sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier (et notamment dans les massifs de plus de 4 hectares et, quelle que soit leur superficie, dans les bois objet de l'aide de l'État ou propriété de collectivités locales).

ARTICLE ND 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I - Sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article ND1, notamment :

En tous secteurs ND

Toute construction ou installation dans la marge de recul (au minimum 100 m par rapport à la limite haute du rivage (article L 146-4-3).

En secteur ND,

- Toute construction, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, toutes installations ou travaux divers, tout comblement, affouillement, exhaussement de terrain, qu'ils soient ou non soumis à autorisation au titre des installations et travaux divers, tout aménagement autres que ceux visés à l'article ND1.
- Le camping et le caravanage sous quelle forme que ce soit y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- L'implantation d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées.
- Le stationnement de caravanes quelqu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.

En secteurs ND (L.146-6),

- Toutes constructions, installations ou travaux divers (R 442-2 du Code de l'Urbanisme) à l'exception des cas expressément prévus à l'article ND 1.
- Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à la vocation de la zone, notamment :

- comblements, affouillements, exhaussements, dépôts divers,
- création de plans d'eau,
- défrichements de landes,
- destructions des talus boisés et-ou des murets traditionnels,
- drainage, remblaiement ou comblement de zones humides,

sauf, s'ils répondent strictement aux aménagements autorisés à l'article ND1.

ainsi que :

- constructions de réseaux aériens,
 - aménagements de tennis-piscines, golfs...
 - les clôtures (même à usage agricole ou forestier) non conformes aux prescriptions édictées à l'article ND 11.
- Toute extension ou changement de destination des constructions existantes sauf cas prévu à l'article ND1.
 - Le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit et quelle qu'en soit la durée.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ND 3 ACCÈS ET VOIRIE

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

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

Le long des R.D., les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Dans tous les cas, ces accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 80 m de part et d'autre de l'axe de l'accès à partir de cet axe sis à 3 m en retrait de la limite de la voie.

ARTICLE ND 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 Alimentation en eau

En application des dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités ou installations autorisées dans la zone.

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installations abritant des activités ou des loisirs doit être alimenté en eau potable.

Lorsque l'alimentation en eau d'un immeuble ne peut s'effectuer par branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable, elle peut être réalisée par des captages, forages ou puits particuliers, mais la distribution doit s'effectuer par des canalisations.

Les équipements de loisirs autorisés, en secteur NDb, devront être alimentés en eau potable par l'adduction publique.

2 Assainissement

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises après avis du service compétent le cas échéant.

3 Électricité, Téléphone et Télédistribution

En application des dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

ARTICLE ND 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques des terrains devront permettre de répondre aux conditions exigées par le règlement sanitaire départemental.

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

- **En agglomération**, les constructions doivent être implantées à 15 m minimum de l'axe des voies de circulation. Elles pourront être implantées à 5 m de l'alignement des voies internes de la zone.
- **Hors agglomération**, les constructions devront être implantées à :
 - 35 m de l'axe des routes départementales à grande circulation,
 - 25 m de l'axe des autres RD,
 - 15 de l'axe des autres voies publiques ou privées,
 - 15 m des berges des cours d'eau.
- **En dehors des espaces urbanisés**, les constructions devront être implantées à 100 m de l'axe des autoroutes et des déviations, et 75 m de l'axe des routes départementales à grande circulation

Ces retraits ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées et nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité des infrastructures routières ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Toutefois des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être autorisées lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, implanté dans le même alignement et sous réserve de présenter une unité architecturale avec celle-ci.

D'une manière générale, les équipements de services publics ou d'intérêt collectif sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

ARTICLE ND 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la hauteur de la construction mesurée à l'égout des toitures sans que ce retrait ne puisse être inférieur à 4 mètres ($L \geq H \geq 4$ m).

Les équipements de services publics ou d'intérêt collectif sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

ARTICLE ND 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les bâtiments non jointifs construits sur une même propriété doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 6 mètres.

ARTICLE ND 9 EMPRISE AU SOL

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE ND 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En secteur ND, la hauteur des extensions autorisées ne peut excéder la hauteur à l'égout de toiture, au faîtage ou à l'acrotère de la construction qu'elle viendrait jouxter.

En secteur NDs, la hauteur des constructions autorisées ne peut excéder 7 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Les équipements de services publics ou d'intérêt collectif sont exemptés de cette règle lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

En secteur ND (L. 146-6), il n'est pas fixé de hauteur pour les ouvrages techniques éventuellement autorisés dans la zone. La hauteur des autres constructions éventuellement autorisées dans la zone devra être limitée à ce qui est strictement nécessaire à leur utilité et sans pouvoir dépasser 7 m au faîtage et 4 m à l'acrotère.

ARTICLE ND 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol visés à l'article ND1 peuvent être refusés si les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Des formes et matériaux et techniques spécifiques peuvent être admis lorsque les choix architecturaux s'inscrivent dans une démarche de développement durable (économie d'énergie, constructions bioclimatiques, énergies renouvelables : systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques, bois ou tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre, toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales, ...).

Les dispositions du présent article ne font pas obstacles à la réalisation d'une isolation thermique ou phonique extérieure des bâtiments existants.

Pour l'instruction de tous les projets d'aménagement, le service urbanisme de la commune peut se référer au "Plan Vert" approuvé par délibération du Conseil municipal.

1- Architecture

Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement et maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble.

2- Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles peuvent être constituées de talus existants, haies végétales d'essences locales et murets traditionnels qu'il convient de maintenir et d'entretenir.

En secteurs ND et ND (L. 146-6), sont autorisés uniquement les :

- haies végétales d'essences locales,
- grillage simple ou ganivelles sur poteaux en bois d'une hauteur maximale de 1,50 m au-dessus du sol naturel,
- murs traditionnels de pierre sèches n'excédant pas 0,80 m.

D'une manière générale, les équipements de services publics ou d'intérêt collectif sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

ARTICLE ND 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE ND 13 ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Dans tous les secteurs

Pour l'instruction de tous les projets d'aménagement, le service urbanisme de la commune peut se référer au "Plan Vert" approuvé par délibération du Conseil municipal.

1. Les espaces boisés figurant au plan, s'il y en a, sont classés à conserver ou à protéger, et soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.
2. Tout abattage d'arbres est interdit sauf s'il est rendu nécessaire pour l'implantation des constructions après autorisation liée au permis de construire. Dans ce cas, les arbres arrachés doivent être remplacés par un nombre équivalent d'arbres nouveaux à planter sur le fond considéré.
3. Les parties demeurées libres de parcelles construites devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 50 m².

SECTION 3

POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ND 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE ND 15 DÉPASSEMENT DU C.O.S.

Aucun dépassement du C.O.S. ne sera admis.

T I T R E 4

DISPOSITIONS RELATIVES AUX ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, figurent au Plan d'Occupation des Sols en espaces boisés classés.

Lorsqu'un terrain classé est en outre réservé pour usage public, mention de cette réserve est faite au Plan d'Occupation des Sols.

Article 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES.

A l'intérieur des périmètres délimitant les espaces boisés figurés au document graphique par un quadrillage de lignes verticales et horizontales semé de ronds, les dispositions des articles R 130-1 à R 130-15 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

Le propriétaire sera tenu d'entretenir le boisement existant, et en particulier de remplacer les arbres qui viendraient à disparaître. Tout défrichement ou déboisement y est interdit. Seuls, sont autorisés les travaux qui ne sont pas susceptibles de compromettre le caractère boisé des lieux.

Article 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ESPACES BOISÉS CLASSÉS

1. La construction y est strictement interdite, sauf dans le cas où le bénéfice du deuxième alinéa de l'article L 130-2 du Code de l'Urbanisme rappelé ci-après aura été accordé :

Pour sauvegarder les bois et parcs, et en général tous espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs, et pour en favoriser l'aménagement, l'État, les Départements, les Communes ou les établissements publics ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme, peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé par un Plan d'Occupation des Sols approuvé ou rendu public, comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer. Cette offre ne peut être faite si la dernière acquisition à titre onéreux dont le terrain classé a fait l'objet, n'a pas de date certaine depuis cinq ans au moins.

Il peut également, aux mêmes fins, être accordé au propriétaire une autorisation de construire sur une partie du terrain classé, n'excédant pas un dixième de la superficie dudit terrain, si la dernière acquisition à titre onéreux dont ce terrain a fait l'objet, a une date certaine depuis cinq ans au moins.

Cette autorisation, qui doit être compatible avec les dispositions du schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme, ne peut être donnée que par décret pris sur le rapport du Ministre chargé de l'Urbanisme, du Ministre de l'Intérieur et du Ministre de l'Agriculture. La portion de terrain cédée par le propriétaire ne peut faire l'objet d'un changement d'affectation qu'après autorisation donnée dans les mêmes conditions.

L'application des dispositions du présent alinéa est subordonnée à l'accord de la ou des communes sur le territoire desquelles est situé le terrain classé, dans les conditions déterminées par les décrets prévus à l'article L 130-6 du Code de l'Urbanisme.

La valeur du terrain à bâtir offert en compensation ou le surcroît de valeur pris du fait de l'autorisation de construire, par la partie du terrain classé conservée par le propriétaire, ne doit pas dépasser la valeur du terrain cédé à la collectivité.

Les Communes ou les établissements publics ayant ainsi acquis la propriété d'espaces verts, boisés ou non, s'engagent à les préserver, à les aménager et à les entretenir dans l'intérêt du public.

2. La portion de terrain rendue éventuellement constructible après application de l'article L 130-2 du Code de l'Urbanisme, est soumise aux règles d'urbanisme régissant la zone dans laquelle est inclus le terrain classé, si cette zone est une zone U ou une zone 1 NA

Dans le cas où le terrain classé est inclus dans une zone naturelle, les règles applicables sont celles de la zone U.

T I T R E 5

DISPOSITIONS RELATIVES AUX EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Article 1.

Les emplacements réservés pour création ou extension de voies et ouvrages publics, d'installation d'intérêt général et d'espaces verts publics, sont figurés au document graphique par des croisillons fins, et répertoriés par un numéro de référence. La liste des emplacements réservés annexée au P.O.S. donne toutes précisions sur la destination de chacune des réserves ainsi que la nature de la collectivité (État, Département, Communes) qui en a demandé l'inscription au P.O.S.

Article 2.

Les réserves portées au plan sont soumises aux dispositions des articles L 123-9, R 123-22 (2e alinéa) et R 123-32 du Code de l'Urbanisme.

- a) la construction y est interdite.
- b) le propriétaire a la possibilité de mettre en demeure la collectivité destinataire d'acquérir la réserve dans un délai de 1 an.
- c) le propriétaire d'un terrain dont une partie est située dans un terrain réservé et qui cède gratuitement cette partie à la collectivité, peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit à construire correspondant à tout ou partie du C.O.S. affecté au terrain cédé gratuitement.

Article 3.

Lorsque les expropriations en vue de la réalisation de grands ouvrages publics sont susceptibles de compromettre la structure des exploitations dans une zone déterminée, l'obligation sera faite au maître de l'ouvrage dans l'acte déclaratif d'utilité publique, de remédier aux dommages causés, en participant financièrement à l'exécution d'opérations de remembrement et de travaux connexes, et à l'installation sur des exploitations nouvelles comparables des agriculteurs dont l'exploitation aurait disparu, ou serait gravement déséquilibrée, ou s'ils l'acceptent, à la reconversion de leur activité (Loi 62-933 du 8 Août 1962, article 10).

La même obligation sera faite au maître de l'ouvrage dans l'acte déclaratif d'utilité publique en cas de création de zones industrielles ou à urbaniser, ou de constitution de réserves foncières (Loi 67-1253 du 30 Décembre 1967, article 22.1).