

Déclaration de Projet valant mise en compatibilité du PLU

Projet de règlement

SOMMAIRE

Titre I : Dispositions générales	2
Titre II : Dispositions relatives aux zones urbaines	13
Chapitre I : Dispositions applicables à la zone Ua	14
Chapitre II : Dispositions applicables à la zone Ub	21
Chapitre III : Dispositions applicables à la zone Ubs	29
Chapitre IV : Dispositions applicables à la zone Ue	34
Chapitre V : Dispositions applicables à la zone Uh	41
Chapitre VI : Dispositions applicables à la zone UI	48
Chapitre VII : Dispositions applicables à la zone Um	54
Chapitre VIII : Dispositions applicables à la zone Uo	57
Chapitre IX : Dispositions applicables à la zone Up	64
Titre III : Dispositions relatives aux zones à urbaniser	67
Chapitre I : Dispositions applicables à la zone 1AU	68
Chapitre II : Dispositions applicables à la zone 2AU	74
Titre IV : Dispositions relatives aux zones agricoles	76
Chapitre I : Dispositions applicables à la zone A	77
Chapitre II : Dispositions applicables à la zone Aac	85
Chapitre III : Dispositions applicables à la zone Ah	91
Titre V : Dispositions relatives aux zones naturelles	98
Chapitre I : Dispositions applicables à la zone Nc	99
Chapitre II : Dispositions applicables à la zone Ne	105
Chapitre III : Dispositions applicables à la zone Nf	109
Chapitre IV : Dispositions applicables à la zone Nhl	112
Chapitre V : Dispositions applicables à la zone Nm	116
Chapitre VI : Dispositions applicables à la zone Ns	119
Annexe : Carte des cours d'eau issus de l'inventaire communal 2012	122

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément à l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme (avant l'évolution du 1^{er} janvier 2016).

ARTICLE 1 - Champ d'application territorial du Plan local d'urbanisme -

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la **Commune de Saint Michel Chef Chef**

ARTICLE 2 - Portée respective du règlement et des autres réglementations relatives à l'occupation des sols -

2.1 Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux règles nationales d'urbanisme (articles R. 111-2 à R. 111-24-2 du Code de l'Urbanisme), à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21, qui restent applicables et donc plus particulièrement :

Salubrité et sécurité publique

Article R.111-2

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Protection des sites et vestiges archéologiques

Article R.111-4

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Protection de l'environnement

Article R.111-15

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du Code de l'Environnement. Le projet ne peut être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Dispositions relatives à l'aspect des constructions

Article R.111-21

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

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

Se superposent aux règles du PLU : 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.

Après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du plan, soit, s'il s'agit d'une servitude nouvelle, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude, instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste visée à l'alinéa premier, le délai d'un an court à compter de cette publication.

Se superpose aux règles du PLU :

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

2.5 Reconstruction après sinistre (Article L. 111-15 et L 111-23 du Code d'Urbanisme)

« Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. »

« La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. »

ARTICLE 3 - Division du territoire en zones

3.1 Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles (N).

Ua	La zone Ua est déjà urbanisée, à caractère central d'habitat dense, de services et d'activités urbaines où les constructions sont généralement édifiées en ordre continu.
Uab	La zone Uab est déjà urbanisée, à caractère central d'habitat dense, de services et d'activités urbaines où les constructions sont généralement édifiées en ordre continu. Ce secteur est boisé. C'est pourquoi les coupes et abattages des pins, cyprès, chênes et frênes sont soumis à autorisation préalable auprès de la mairie.
Ub	La zone Ub est à dominante d'habitat, dans laquelle des constructions sont déjà implantées. Les installations à caractère de services et d'activités urbaines sont autorisées.
Ubb	La zone Ubb est à dominante d'habitat, dans laquelle des constructions sont déjà implantées. Les installations à caractère de services et d'activités urbaines sont autorisées. Ce secteur est boisé. C'est pourquoi les coupes et abattages des pins, cyprès, chênes et frênes sont soumis à autorisation préalable auprès de la mairie.
Ubs	Cette zone est réservée à l'urbanisation sous forme d'habitat et de services de la Déclaration de Projet du secteur du Marché. Elle englobe des terrains qui ne sont pas dotés d'équipements, mais ces derniers passent à proximité, en capacité suffisante pour permettre l'accueil des constructions futures
Uh	Le secteur Uh correspond à la zone agglomérée de la Rousselière raccordée à l'assainissement collectif
Uo	Secteur d'optimisation du foncier où seront réalisées des opérations d'ensemble.
Uob	Secteur d'optimisation du foncier où seront réalisées des opérations d'ensemble. Ce secteur est boisé. C'est pourquoi les coupes et abattages des pins, cyprès, chênes et frênes sont soumis à autorisation préalable auprès de la mairie.
Ue	La zone Ue est une zone d'activités industrielles réservée aux constructions à usage d'industrie, de services, d'artisanat et de commerce.
Uec	Le secteur Uec correspond à la zone d'activités commerciales de la Princetière.
UI	La zone UI est destinée à accueillir les activités sportives, de loisirs et de tourisme, ainsi que les campings caravanings et parcs résidentiels de loisirs.
Ulb	La zone Ulb est destinée à accueillir les activités sportives, de loisirs et de tourisme, ainsi que les campings caravanings et parcs résidentiels de loisirs. Ce secteur est boisé. C'est pourquoi les coupes et abattages des pins, cyprès, chênes et frênes sont soumis à autorisation préalable auprès de la mairie.

Up	La zone Up est destinée à accueillir des activités nautiques et portuaires.
Um	Secteur destiné à accueillir les activités balnéaires déjà en place (pêche, cabanes de plage, école de voile...).
2AU	La zone 2AU est une zone naturelle insuffisamment équipée, destinée dans l'avenir à l'urbanisation. A ce titre, il convient de préserver le caractère naturel ou agricole de la zone avant l'urbanisation.
1AU	Cette zone est réservée à l'urbanisation future essentiellement sous forme d'habitat sur le secteur de la Princetière et éventuellement de services. Elle englobe des terrains qui ne sont pas dotés d'équipements, mais ces derniers passent à proximité, en capacité suffisante pour permettre l'accueil des constructions futures.
A	La zone A est une zone où le potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles nécessite de les protéger et de les valoriser. Cette zone a pour vocation d'accueillir les activités agricoles, les bâtiments d'exploitation, les logements de fonction, les activités de diversification (l'activité de production agricole restant l'activité principale), des constructions de tiers existantes, des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
Aac	Secteur où existent des activités économiques. Sont assurés leur maintien et leur extension mais la création est interdite.
Ab	Ce secteur est une zone de transition entre la zone urbaine et la zone agricole. Cette zone est inconstructible.
Ah	Le secteur Ah correspond aux quatre STECAL de la zone rurale où est possible la construction de logements en dents creuses ; le tout est en assainissement autonome
Nc	Le secteur Nc correspond à la zone naturelle de la coupure d'urbanisation où existent des constructions d'habitation.
Ns	Le secteur Ns comprend notamment les zones humides, certains espaces boisés classés assurant les continuités écologiques, les secteurs d'espaces naturels sensibles.
Ne	Secteur naturel où existent des équipements collectifs, notamment au niveau de la station d'épuration dans la zone économique, l'aire de gens du voyage, la salle communale et le centre de tir de la Hervière, ou au niveau de la coulée verte
Nf	Le secteur Nf comprend notamment les zones forestières de plan simple de gestion ou de boisement subventionné
Nhl	Le secteur Nhl est un secteur naturel destiné à accueillir du camping isolé en zone rurale
Nm	Le secteur Nm correspond au secteur à protéger au titre de Natura 2000, ainsi que les espaces L146-6

3.2 Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont repérés sur le plan par un quadrillage fin conformément à la légende.

3.3 Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme, sont identifiés par un quadrillage de lignes semé de ronds.

Conformément à l'article R. 130-1 du Code de l'Urbanisme, « les coupes et abattages d'arbres sont soumis à « déclaration préalable » dans les bois, forêts et parcs situés sur le territoire des communes ou parties de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été « autorisé » ainsi que dans les espaces boisés classés.

Toutefois, « cette déclaration » n'est pas requise :

1o Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;

2o Lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions du titre I du livre Ier de la première partie du code forestier ;

3o Lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L. 222-1 à L. 222-4 et à l'article L. 223-2 du code forestier ;

4o Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté du préfet pris après avis du « Centre national » de la propriété forestière en application de l'article L. 130-1 (5e alinéa).

5o Lorsque les coupes font l'objet d'une autorisation délivrée au titre des articles R. 222-13 à R. 222-20, R. 412-2 à R. 412-6 du code forestier, ou du décret du 28 juin 1930 pris pour l'application de l'article 793 du code général des impôts.

La demande d'autorisation de défrichement présentée en application des articles L. 312-1 et suivants du code forestier dans les cas prévus au quatrième alinéa de l'article L. 130-1 vaut déclaration préalable de coupe ou d'abattage d'arbres au titre de cet article. »

3.4 En outre, sur le document graphique figurent les **chemins, haies, éléments du patrimoine à préserver au titre de l'article L. 123-1-5 du Code de l'urbanisme**. Ils sont soumis à déclaration préalable.

Les Espaces Boisés Remarquables (EBR) classés au titre de l'article L. 123-1-5 du Code de l'urbanisme sont repérés au plan par un semis de ronds.

L'abattage des boisements existants dans les secteurs boisés devront faire l'objet d'une déclaration préalable. L'abattage sera justifié par l'aménagement d'un accès, d'une voie, la construction d'une extension ou d'une annexe, ... mais des mesures compensatoires pourront être mises en place sur la même parcelle par la plantation de végétaux et ces mesures compensatoires seront explicitées dans la déclaration préalable. La plantation d'espèces identiques à celles supprimées ou d'essences locales sera privilégiée.

Toutefois, « cette déclaration » n'est pas requise lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts. La coupe pour régénération et l'élagage des arbres pour du bois de chauffe sont autorisés.

3.5 Zones humides

Les zones humides sont représentées sur les documents graphiques par une trame spécifique.

3.6 Périmètre de protection de la station d'épuration :

Aucun nouveau logement ne sera autorisé dans ces zones repérées par des hachures bleues. Cette protection de 100 mètres autour de la station d'épuration permet de limiter les nuisances (notamment sonores et olfactives) pour les riverains.

En revanche, sont autorisés les ouvrages suivants:

- ouvrages de récupération des eaux superficielles (retenues collinaires, ...),
- implantation de bâtiments agricoles (stockages, animaux, ...),

- implantation de bâtiments n'ayant pas vocation d'habitation (installation de collecte ou de traitement des déchets, annexes aux habitations existantes ...).

3.7 Potentiel risque d'effondrement de falaise

Le plan de zonage figure en limite des zones Ubb et Nm, un secteur de risque potentiel d'effondrement de falaise, secteur sur lequel il pourra être fait application de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.

3.8 Le permis de démolir est instauré sur la zone Ua, Ub, Uh, Ah, A, Aac et Nc du fait de l'existence de bâtis patrimoniaux que la commune veut sauvegarder.

3.9 Les cônes de vue

Les plans de zonage identifient, au titre de l'article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme, des cônes de vue à préserver au titre du paysage. L'ensemble des constructions situées dans ces cônes de vue doivent préserver les vues par une hauteur, une forme et des matériaux de nature à assurer une insertion dans le paysage et ne pas perturber ou obturer les perspectives de ces cônes de vue.

ARTICLE 4 - Adaptations mineures

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

Par adaptation mineure, il convient d'entendre les assouplissements qu'il est inévitable d'apporter à certaines règles d'urbanisme en vue d'éviter une mauvaise utilisation du sol tenant le plus souvent à la forme du terrain. Si ces adaptations constituent des dérogations à une application stricte et aveugle de la règle juridique, elles n'aboutissent pas, par leur importance et leur nature, à un changement du type d'urbanisation. Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et le projet.

Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

Il est précisé que les reculs et retraits imposés aux articles 6 et 7 du présent règlement tolèrent une adaptation de la règle lorsqu'il s'agit de la réalisation de dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur, limitant l'émission de gaz à effets de serre. Dans ce cas, une tolérance de 30 cm de débord ou non-respect du recul ou d'alignement est accordée.

ARTICLE 5 - Patrimoine archéologique

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

"Toute découverte archéologique (poterie, monnaie, ossements, objets divers,...) doit être immédiatement déclarée au Maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie".

Article 322-2 du Code Pénal : "Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, sur un terrain contenant des vestiges archéologiques, sera puni des peines portées à l'article 322".

Loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive et son décret d'application n°2002-89 du 16 janvier 2002: "Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de

détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définie par la loi du 17 janvier 2001 susvisée".

ARTICLE 6 - Zone de bruit

Les constructions à usage d'habitations et celles susceptibles d'être gênées par le bruit, localisées le long de la RD 213 et la RD96 doivent bénéficier d'un isolement acoustique satisfaisant à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 7 - Clôtures

L'édification des clôtures est soumise à l'application du règlement du PLU.

Conformément au règlement de la voirie départementale ainsi qu'au regard de la sécurité routière, et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute clôture ou haie en bordure de route départementale ou communale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur, après avis du gestionnaire de la voirie départementale ou communale.

ARTICLE 8 - Opposition à l'application de l'article R. 123-10-1 du Code de l'Urbanisme

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles applicables seront appréciées au regard de chaque parcelle issue de la division pour la totalité des règles définies au présent règlement de zone ou de secteurs, par exception en application de l'article R 123 10 1.

ARTICLE 9 - Les affouillements et exhaussements

Selon l'article R. 421-23 du Code de l'urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m².

Les exhaussements (appelés également remblais) de moins de 2 mètres de hauteur ou portant sur une superficie inférieure à 100 m² sont dispensés de toutes formalités.

Les services chargés de la police de l'urbanisme disposent des moyens afin d'interdire tous travaux susceptibles de mettre en péril la sécurité publique (C. urb. art. L. 480-1).

Par ailleurs, dans les communes dotées d'un document d'urbanisme, les maires ont la possibilité de contrôler les remblais de faible hauteur ou de faible superficie grâce à des règles interdisant ou imposant des prescriptions spéciales à tout exhaussement ou remblaiement de terrain, dès lors que ces interdictions ou prescriptions répondent à un intérêt général et à un motif d'urbanisme. Ces règles peuvent notamment être édictées pour la préservation des ressources naturelles et des paysages ou en raison de l'existence de risques tels que les inondations, les éboulements ou les affaissements.

La pratique d'excavations ou d'affouillements en bordure des routes départementales est interdite sans autorisation du gestionnaire de la voie. Celles-ci ne peuvent être autorisées qu'à 5 mètres de la limite du domaine public, augmenté d'un mètre par mètre de profondeur ou de hauteur de l'ouvrage, cette distance étant augmentée à 15 mètres pour les excavations souterraines. Par ailleurs, des prescriptions plus sévères peuvent être imposées en cas de création de digues retenant des plans d'eau surélevés par rapport à la voie.

ARTICLE 10 - Les zones de submersions

Sur le littoral régional, les niveaux marins observés durant la tempête Xynthia ont dépassé d'au moins 10 à 50 centimètres les niveaux marins extrêmes d'occurrence centennale définis par le Service Hydrologique et Océanographique de la Marine (SHOM). Il a donc été retenu comme cote de référence sur l'ensemble du littoral de la Loire-Atlantique, la plus haute cote mesurée et lissée pendant Xynthia à l'échelle des entités hydrographiques cohérentes, celle-ci n'étant pas la même sur l'ensemble du littoral et pouvant varier de 4.00 m IGN 69 au niveau du traict du Croisic à 4.20 m IGN 69 sur le restant du littoral.

Dans l'attente des études d'aléas de submersions marines devant être mises en œuvre pour la prescription des PPRL et définissant les zones d'aléas forts, c'est-à-dire submergées par au moins un mètre d'eau, il a été choisi d'homogénéiser sur l'ensemble du littoral la cote de référence à 4.20 m IGN 69 et de définir des **zones de vigilance**.

Ces zones de vigilance cartographiées en annexe, correspondant à une altimétrie comprise entre 0 et 5 m IGN 69 compte tenu de la précision du référentiel altimétrique utilisé.

Afin d'apprécier le risque au regard des dispositions de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme, il conviendra de demander aux maîtres d'ouvrage d'établir un levé topographique de l'unité foncière considérée. En fonction des résultats de ces levés, plusieurs cas sont possibles :

1^{er} cas : L'altimétrie de la parcelle est inférieure à 3.20 m IGN 69 : le projet doit faire l'objet d'un rejet fondé sur l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme dans la mesure où il peut être submergé potentiellement par plus d'un mètre d'eau, c'est-à-dire soumis à un risque fort.

2^{ème} cas : L'altimétrie de la parcelle est comprise entre 3.20 m IGN 69 et 4.20 m IGN 69 : l'autorisation d'urbanisme peut être admise sous réserve de prescriptions, notamment celle de création d'espace refuge ou de premier étage habitable.

3^{ème} cas : L'altimétrie de l'unité foncière est supérieure à 4.20 m IGN 69 : l'autorisation d'urbanisme peut être délivrée sans réserve liée au risque de submersion marine.

Par ailleurs, les projets localisés dans les secteurs situés derrière les ouvrages de protection contre les submersions sur une largeur de 100 mètres doivent également faire l'objet d'un refus en application de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme compte tenu de leur localisation dans une zone à risque fort (cf. point 1 ci-dessus).

Il convient de rappeler que ces règles s'appliquent en référence au terrain naturel et qu'un remblai ponctuel n'a pas vocation à changer l'analyse du risque dans un secteur donné et l'application qui sera faite de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme pour un projet incluant un remblaiement

ARTICLE 11 – Voies Départementales

Le Schéma Routier a été approuvé le 25 juin 2012. Dans la mesure où certains axes routiers du réseau structurant ne sont pas encore aménagés au niveau fixé par le Schéma routier et font l'objet d'études visant à en définir les principes d'aménagement, soit au droit des routes actuelles, soit en tracé neuf, l'application des dispositions d'urbanisme fixées dans le Schéma routier doivent donc tenir compte de l'état d'avancement de ces projets et de leurs perspectives de mise en œuvre. Afin de déterminer les modalités d'application de ces règles d'urbanisme, la Commission permanente du 4 avril 2013 a validé une carte d'application de

ces dispositions d'urbanisme. Cette carte a vocation à être actualisée afin de prendre en considération la progressivité de l'état d'avancement des projets.

En complément des dispositions d'urbanisme du Schéma routier départemental, les dispositions du Règlement de la voirie départementale (approuvé le 14 avril 2014) fixent des conditions d'occupation et d'utilisation du domaine public.

Le territoire communal est traversé par les voies départementales :

- RD 213 (dite route bleue), route principale de catégorie 1, entièrement située hors agglomération, ce qui engendre un recul de 100m de l'axe tout le long de la voie sur la commune de Saint Michel Chef Chef
- RD 136, 96 et 78. voies du RDL (Réseau de Desserte Locale), qui assure une desserte de proximité : recul de 25m minimum par rapport à l'axe de la voie hors agglomération

ARTICLE 12 – Glossaire

ACCÈS ET VOIRIE

Lorsqu'il est fait mention d'accès au présent règlement, il s'agit ici des accès des parcelles au réseau de voirie.

La voirie est un espace ouvert à la circulation motorisée, comprenant la chaussée et les espaces communs associés. La voirie est privée ou publique.

ACROTÈRE

L'acrotère est la partie pleine masquant un toit plat ou à faible pente. Cette partie est située en bordure de toitures dans le prolongement de la façade. L'acrotère permet entre autre le relevé d'étanchéité.

AGGLOMÉRATION

L'entrée et la sortie d'agglomération sont marquées par les panneaux d'agglomération dans le bourg et dans certains villages ou hameaux. Ceci conditionne notamment l'application des marges de recul le long des départementales.

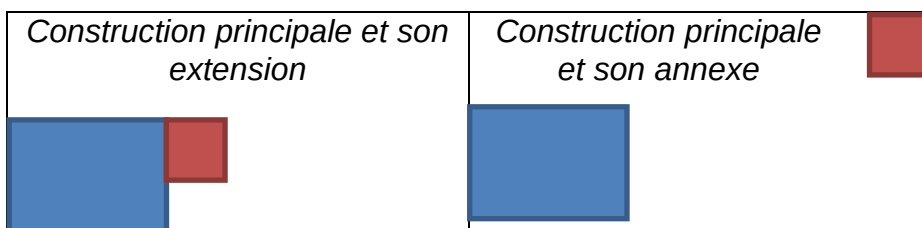
BÂTIMENTS ANNEXES – ABRIS DE JARDIN – GARAGES

Toute construction non accolée pour tout ou partie à un autre bâtiment d'emprise et de volume supérieurs, est un bâtiment annexe à celui-ci.

Tout garage non jointif à la construction principale est un bâtiment annexe.

Une piscine est une annexe.

Une annexe ne peut être construite qu'après réalisation de la construction principale à laquelle elle se rattache.



DISPOSITIF AJOURÉ

Une clôture présentant un dispositif ajouré est une clôture qui laisse passer le jour et la vue suivant une ligne horizontale ou verticale, sur une hauteur de 6cm environ de haut, et à plusieurs endroit de la clôture. La surface ajourée de la clôture doit représenter au

moins un tiers de la surface de la clôture et être répartie de manière quasi uniforme sur cette surface.

DISPOSITIF DE RÉTENTION – RÉGULATION DES EAUX PLUVIALES

Dispositif permettant le stockage des eaux pluviales et leur évacuation à un débit limité vers le sol ou le réseau pluvial collectif. Il peut s'agir d'une noue, d'une cuve enterrée, d'une tranchée d'infiltration ou d'un puits d'infiltration... Il est aménagé dans l'enceinte de la parcelle.

EGOUT DU TOIT

L'égout d'un toit ou d'un pan de toiture se compose d'une ou plusieurs lignes par où se déverse le ruissèlement des précipitations, hors du bâtiment. En cas d'existence de lucarnes, la hauteur de la construction comptée à l'égout de toit intègre la hauteur des lucarnes quand celles-ci présentent une largeur cumulée supérieure strictement à 50% de la largeur totale de la façade sur laquelle elles se situent.

EMPRISE AU SOL

Surface au sol de la projection verticale sur le plan horizontal du volume de la construction, enterrée ou non, tous débords et surplombs inclus (sauf débords de toits non soutenus par des poteaux ou des encorbellements). Les surfaces des piscines (bassins et margelles) rentrent dans l'emprise au sol.

EMPRISE DE LA VOIE

L'emprise de la voie est la largeur de la voie dans son profil en travers, qui va de limite privative à limite privative (compris la bande roulante, le trottoir, le stationnement, le fossé, l'espace vert...).

ESPACES LIBRES

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par toute construction entrant dans l'emprise au sol.

FAÇADE TRAMÉE

Façade dont la répartition des ouvertures s'organise suivant un rythme régulier.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée à partir du niveau du sol naturel existant avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur est mesurée au niveau du sol naturel à l'égout des toitures ou à l'acrotère. Lorsque les attiques représentent une surface plancher inférieure ou égale à la surface du niveau inférieur, les attiques peuvent se situer au-dessus de la hauteur de l'égout du toit sur un niveau de comble en attique uniquement

Ne sont pas prises en compte dans ces hauteurs les toitures, les souches de cheminées.

La hauteur de mur ou partie pleine en clôture est mesurée à partir du terrain naturel avant exécution de fouilles ou remblais. La hauteur maximale de cette partie pleine est celle du point le plus haut de cette partie pleine.

TITRE II

DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES URBAINES

Les zones urbaines sont divisées en grands types de zones :
Ua, Ub, Ue, Uh, Ul, Um, Uo, Up

dont les indices de référence figurent au plan.

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

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone Ua est déjà urbanisée, à caractère central d'habitat dense, de services et d'activités urbaines où les constructions sont généralement édifiées en ordre continu.

Cette zone comprend un secteur Uab boisé pour lequel des mesures spécifiques sont prises pour protéger notamment les pins, cyprès, chênes et frênes.

Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation.

Article 1 – Ua : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites suivantes :

- les exploitations agricoles et forestières
- le commerce de gros
- les industries
- les constructions à usage agricole ou industriel
- les dépôts
- le stationnement de caravanes, qu'elle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments, remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur
- les terrains de camping et de stationnement de caravanning, les parcs résidentiels de loisirs
- les parcs d'attractions ouverts au public,
- les dépôts de véhicules susceptibles de contenir 10 unités et plus,
- les garages collectifs de caravanes,
- les carrières

Article 2 – Ua : Occupations et utilisations du sol à des conditions particulières

- les entrepôts à condition d'être liés à une activité de vente sur place,
- les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient indispensables à la réalisation des opérations possibles dans la zone et si la topographie l'exige.
- la démolition des constructions est possible à condition :
 - soit de concerner une construction menaçant ruine, présentant un danger pour la population, portant atteinte à la salubrité publique ou frappée d'alignement
 - soit de concerner une construction ne présentant aucun élément de caractère patrimonial c'est-à-dire datant d'avant le milieu du XXème siècle et n'ayant pas de décor de brique ou de pierre sur la façade, ni de façade tramée

- soit de concerner une construction présentant un élément de caractère patrimonial mais à condition que la reconstruction préserve la volumétrie globale, l'aspect global et la trame globale des ouvertures
- soit de ne pas concerner un mur ou muret en pierre sauf s'il s'agit de le démonter car il menace de s'effondrer, pour le reconstruire à l'identique, ou si cela a pour objectif de déplacer un accès jugé dangereux dans son positionnement actuel ou de créer un accès.

Au niveau du linéaire commercial identifié au plan de zonage, les activités de commerces de détails et restaurations existants en rez-de-chaussée de construction doivent être maintenues. Les travaux ou changement de destination qui aboutiraient à leur disparition sont interdits.

Article 3 – Ua : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant des accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Accès

Cet accès doit être de 3 m minimum de large.

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.

Est interdit tout accès direct à la RD 213 (Route bleue) et sur la RD 96 (à l'exception des voies d'accès de la zone).

Tout projet (y compris les changements de destination ou extensions) utilisant un accès non sécurisé ou dangereux pourra être interdit.

Voirie

La création de voies est soumise aux conditions suivantes : 6 m minimum d'emprise de voie.

Les voies en impasse existantes ou à créer, d'une longueur supérieure à 30 m doivent être aménagées pour permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour.

Les voies à créer doivent respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Article 4 – Ua : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Eau

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution, à la charge du maître d'ouvrage.

Toutes dispositions doivent être prises pour éviter la pollution des eaux distribuées à l'occasion de phénomène de retour d'eau.

Assainissement

Eaux usées domestiques

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales.

Toutes constructions et installations nouvelles raccordées à l'eau potable doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

Eaux résiduaires industrielles

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

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 sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales pourront être collectées et réutilisées sur le terrain.

Déchets

Un local ou un emplacement « Déchets » sera exigé dans le cadre d'opérations de logements collectifs, de constructions à usage d'équipements ou d'activités.

Électricité, téléphone, télédistribution

Dans les opérations nouvelles de lotissements, soumis à permis d'aménager, ou de constructions groupées autorisées dans la zone :

- les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés,
- la possibilité du raccordement de chaque logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation,
- l'éclairage public, obligatoire, doit être prévu lors de la demande d'autorisation, la possibilité de raccordement au réseau câblé doit être prévue lors de la demande d'autorisation.

Article 5 – Ua : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans Objet.

Article 6 – Ua : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**Les règles d'implantation s'opposent à chaque lot d'une opération, y compris après division foncière**

Le nu des façades des constructions principales doit être édifié à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer, ou éventuellement en retrait jusqu'à 5 m maximum dudit alignement, si ce retrait n'altère pas le caractère de l'alignement des constructions.

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

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le terrain d'assiette du projet de construction est bordé par plusieurs voies, l'alignement sera exigé que par rapport à l'une des voies
- lorsque le projet de construction est accolé, sur une même parcelle, à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente, dans ce cas la nouvelle construction s'implantera au même niveau que la construction existante ou à l'alignement soit partiellement, soit totalement
- lorsque le projet de construction borde une voie piétonne, dans ce cas l'implantation peut se faire à partir de l'alignement
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des divers réseaux, dans ce cas l'implantation peut se faire à partir de l'alignement
- lorsqu'il s'agit d'une construction à usage de service ou d'équipement public, dans ce cas l'implantation peut se faire à partir de l'alignement
- lorsqu'il s'agit d'annexes.

Article 7 – Ua : Implantation par rapport aux limites séparatives

Les règles d'implantation s'opposent à chaque lot d'une opération, y compris après division foncière.

A moins que le bâtiment à construire ne se situe sur la limite de propriété, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à 3 m. Cette distance ne s'applique pas pour les constructions nécessaires à la gestion de la voirie et des divers réseaux, ni aux annexes d'une emprise inférieure ou égale à 10 m², ces dernières pouvant s'implanter entre 0 et 3 m de la limite.

Article 8 – Ua : Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article 9 – Ua : Emprise au sol des constructions

Aucune règle particulière n'est prescrite.

Article 10 - Ua : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 m à l'égout des toitures, le comble ne pouvant être aménagé que sur 1 niveau.

En zone Uab cette hauteur est réduite à 6 m maximum à l'égout des toitures, le comble ne pouvant être aménagé que sur 1 niveau.

En cas de forte pente de terrain (pente de 5% ou plus) une hauteur de 1 m maximum supplémentaire par tranche de 10 m de longueur de façade est autorisée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

La hauteur maximale des constructions à usage d'intérêt collectif n'est pas limitée.

Article 11 – Ua : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale.

Pour les constructions à usage d'habitation

En cas de toiture en pente :

- La toiture doit avoir plusieurs versants en tuiles en usage dans la région ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à la tuile, dont la pente est comprise entre 16° et 26° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. En complément de ces versants principaux, sont autorisées sur une même construction les toitures à faible pente ou en toiture terrasse, ces dernières pouvant être végétalisées ou recevoir des matériaux autres que la tuile, à condition qu'il y ait une harmonisation avec les constructions environnantes.
Ceci n'interdit pas la pose de panneaux photovoltaïques.
- Les toitures en ardoises naturelles peuvent être autorisées dans la mesure où les constructions directement voisines en sont recouvertes. Dans ce cas, une pente de toiture de 35° minimum est imposée. En complément d'une toiture principale en ardoise, sont autorisées sur une même construction les toitures à faible pente ou en toiture terrasse, pouvant recevoir des matériaux autres que l'ardoise.
- La réfection des toitures à l'identique est autorisée.
- Les toitures des vérandas, préau, carport... peuvent être en matériaux autres que la tuile ou l'ardoise et différents de ces deux types de matériaux, et avec des pentes différentes.

Les toitures terrasse sont autorisées.

Pour les autres constructions (équipements publics, bâtiments d'activité) aucune pente de toiture n'est imposée et le choix de matériaux de toiture est libre, sous réserve de l'intégration de la construction dans son environnement telle que prévue à l'article 11.1.

Clôtures

Les clôtures sont constituées

- **A l'alignement des voies :**
 - soit par une partie pleine de 1 m maximum avec éventuels piliers de 1,80 m maximum en façades sur rue. Cet élément peut être complété par un dispositif ajouré, la hauteur totale ne pouvant excéder 1,80 m. Ces hauteurs pouvant être réduites pour des raisons de sécurité, visibilité, ...
 - soit par un grillage de 1,80 m maximum de haut, éventuellement doublé d'une haie
- **En limites séparatives :** par des clôtures de 1,80 m maximum

Les matériaux bruts destinés à être enduits ou peints seront obligatoirement enduits ou peints.

Les murs en pierres apparentes sont autorisés en clôtures sur une hauteur supérieure à 1 m, dès lors qu'il s'agit de remettre en état ou de prolonger un mur existant, et ce afin de préserver le caractère du lieu. Dans ce cas la hauteur maximale du mur est celle du mur en pierres apparentes existant, et ce sur la même unité foncière.

Annexes

Les annexes réalisées avec des moyens de fortune telles que des matériaux de démolition sont interdites.

La toiture des annexes n'est pas règlementée.

Article 12 – Ua : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation publique. Il est exigé pour les constructions neuves :

Constructions à usage d'habitation :

1 place minimum par tranche de 75 m² de Surface Plancher, chaque tranche entamée comptant pour une place.

En cas d'opération de plus de 5 logements, il est prévu une place supplémentaire en parking commun pour 3 logements.

Il n'est pas fixé de règle pour la réhabilitation ou le changement de destination.

Constructions à usage de bureaux et services :

Une place de stationnement par 40 m² de Surface Plancher.

Constructions à usage de commerce :

1 place par 20 m² de surface de vente au-delà de 150 m² de surface de vente.

Constructions à usage d'ateliers et d'entrepôts :

Une place de stationnement par 20 m² de Surface Plancher.

Etablissements divers :

Hôtels : 1 place par chambre

Restaurants, cafés : 1 place par 10 m² de salle

Hôtels-Restaurants : la norme la plus contraignante est retenue

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

Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. A défaut, il sera fait application de la législation en vigueur.

Article 13 – Ua : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

Les stationnements groupés de plus de 10 véhicules doivent être paysagés.

Toute construction ou installation à proximité des arbres de haut jet constitutifs de la trame végétale identifiée au titre de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme, doit respecter une distance raisonnable ne mettant pas en péril le système racinaire ou le développement du houppier du ou des sujets concernés. Cependant, la suppression des pins, cyprès, chênes et frênes constitutifs de cette trame végétale ne peut être autorisée qu'après déclaration préalable. Ils seront remplacés sur la même unité foncière par une plantation équivalente d'arbres de haut jet à raison de 1 arbre planté pour 1 abattu de même essence.

Les autres arbres de haut jet existants non protégés doivent être maintenus ou remplacés par des arbres de haut jet équivalents d'essences locales.

Article 14 – Ua : Coefficient d'occupation des sols

Sans objet.

Article 15 – Ua : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Sans objet.

Article 16 – Ua : Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électriques

Le génie civil pour les réseaux de fibre optique devra être prévu dans les opérations d'aménagement en attente de raccordement et les constructions devront être raccordées aux réseaux de fibre optique lorsqu'ils seront mis en place.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone Ub est à dominante d'habitat, dans laquelle des constructions sont déjà implantées. Les installations à caractère de services et d'activités urbaines sont autorisées. Cette zone comprend un secteur Ubb boisé pour lequel des mesures spécifiques sont prises pour protéger notamment les pins, cyprès, chênes et frênes.

Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation.

Article 1 – Ub : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites suivantes :

- les constructions à usage agricole ou industriel
- les dépôts
- le stationnement de caravanes, qu'elle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments, remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur
- les terrains de camping et de stationnement de caravanning, les parcs résidentiels de loisirs
- les parcs d'attractions ouverts au public
- les dépôts de véhicules susceptibles de contenir 10 unités et plus
- les garages collectifs de caravanes
- les carrières

Article 2 – Ub : Occupations et utilisations du sol à des conditions particulières

- les entrepôts à condition d'être liés à une activité de vente sur place,
- les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient indispensables à la réalisation des opérations possibles dans la zone et si la topographie l'exige
- la démolition est possible à condition :
 - soit de concerner une construction menaçant ruine, présentant un danger pour la population, portant atteinte à la salubrité publique ou frappée d'alignement
 - soit de concerner une construction ne présentant aucun élément de caractère patrimonial c'est-à-dire datant d'avant le milieu du XXème siècle et n'ayant pas de décor de brique ou de pierre sur la façade, ni de façade tramée
 - soit de concerner une construction présentant un élément de caractère patrimonial mais à condition que la reconstruction préserve la volumétrie globale, l'aspect global et la trame globale des ouvertures
 - soit de ne pas concerner un mur ou muret en pierre sauf s'il s'agit de le démonter car il menace de s'effondrer, pour le reconstruire à l'identique, ou si cela a pour objectif de déplacer un accès jugé dangereux dans son positionnement actuel ou de créer un accès.

- les extensions et rénovations des constructions identifiées au plan de zonage comme « élément patrimonial du front de mer », à condition de ne pas porter atteinte au caractère patrimonial de ces constructions, tant dans leurs aspects, leur volumétrie que leur implantation dans le tissu urbain
- Les affouillements et exhaussements du sol et dépôts liés et rendus indispensables pour l'entretien et le curage du réseau hydrographique

Article 3 – Ub : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant les accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Accès

Cet accès doit être de 3 m minimum de large sur toute la profondeur de l'accès.

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 ne peuvent être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Est interdit tout accès direct à la RD 213 (Route bleue) Le long des RD 136, 96 et 78 les accès directs sont autorisés à conditions de respecter les conditions de sécurité et de visibilité à la RD.

Aucune entrave (barrière, barbelés, etc. ...) ne doit être apportée à la libre circulation des piétons le long du littoral sur le passage institué par les articles L. 121-31 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Tout projet (y compris les changements de destination ou extensions) utilisant un accès non sécurisé ou dangereux pourra être interdit.

Voirie

La création de voies est soumise aux conditions suivantes : 6 m minimum d'emprise de voie.

Les voies en impasse existantes ou à créer, d'une longueur supérieure à 30 m doivent être aménagées pour permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour.

Pour garantir les conditions de visibilité et de sécurité, il pourra être demandé la réalisation d'aménagement en sortie de voie ou d'impasse (pans coupés).

Les voies à créer doivent respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Le long des RD 136, 96 et 78 les voies d'accès sont autorisées à conditions de respecter les conditions de sécurité et de visibilité à la RD.

Article 4 – Ub : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Eau

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution, à la charge du maître d'ouvrage.

Toutes dispositions doivent être prises pour éviter la pollution des eaux distribuées à l'occasion de phénomène de retour d'eau.

Assainissement

Eaux usées domestiques

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales.

Toutes constructions et installations raccordées à l'eau potable doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau, un dispositif d'assainissement autonome sera admis. Il devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Eaux résiduaires industrielles

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome doit être réalisable. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

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 sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales pourront être collectées et réutilisées sur le terrain.

Déchets

Un local ou un emplacement « Déchets » sera exigé dans le cadre d'opérations de logements collectifs, de constructions à usage d'équipements ou d'activités.

Électricité, téléphone, télédistribution

Dans les nouvelles opérations de lotissements, soumis à permis d'aménager, ou de constructions groupées autorisées dans la zone :

- les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés, lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.
- la possibilité du raccordement de chaque logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation,
- l'éclairage public, obligatoire, doit être prévu lors de la demande d'autorisation,

- la possibilité de raccordement au réseau câblé doit être prévue lors de la demande d'autorisation.

Article 5 - Ub : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article 6 – Ub : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles d'implantation s'opposent à chaque lot d'une opération, y compris après division foncière

Le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait de 5 m au moins par rapport à l'alignement des voies.

Hors agglomération, le nu des façades des constructions doit respecter un retrait par rapport à l'axe des différentes voies dans les conditions minimales suivantes :

- RD 213 : 100 m pour les constructions à usage d'habitation, 50 m pour les autres
- Bretelles d'accès à la RD 213 : 30 m par rapport au bord externe de la chaussée.
- RD 96 : 25 m

Des implantations différentes le long des différentes voies sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le terrain d'assiette du projet de construction est bordé par plusieurs voies, le projet de construction sera implanté en retrait de 5 m minimum de l'alignement d'une des voies, et à 3m minimum de l'autre ou des autres voies ouvertes à la circulation, hors voie départementale
- lorsque le projet de construction est accolé, sur une même unité foncière, à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente, ou lorsqu'il s'agit de l'extension d'une construction existante, dans ce cas la nouvelle construction s'implantera au même niveau que la construction existante ou en retrait de celle-ci,
- lorsque le projet de construction borde une voie piétonne, dans ce cas l'implantation peut se faire à partir de l'alignement
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des divers réseaux, dans ce cas l'implantation peut se faire en recul de 7 m du bord de chaussée de route départementale, et à partir de l'alignement pour les autres voies
- lorsqu'il s'agit d'une construction à usage de service ou d'équipement public ; dans ce cas l'implantation peut se faire à partir de l'alignement
- pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul, les extensions et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiments existants.
- lorsqu'il s'agit de locaux poubelles, couverts ou non, d'immeubles collectifs de logements ; dans ce cas, l'implantation peut se faire à partir de l'alignement.

Article 7 – Ub : Implantation par rapport aux limites séparatives

Les règles d'implantation s'opposent à chaque lot d'une opération, y compris après division foncière.

Les constructions doivent être implantées en tout point :

- soit en limite, à condition que la hauteur de la construction à l'adossement en limite séparative n'excède pas 3.50 m ;
- soit en retrait de 3 m au moins de la limite.

Lorsque le projet de construction est accolé, sur une même parcelle, à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente, dans ce cas la nouvelle construction s'implantera au même niveau que la construction existante ou en retrait de celle-ci.

En cas de surélévation de construction existante, la surélévation peut se faire dans le prolongement vertical de l'existant même si la construction existante ne respecte pas les règles précédentes.

De plus, toute construction et installation, à l'exception des équipements techniques liés aux réseaux des services publics et d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication,...), devra être éloignée d'au moins 5 m des rives des cours d'eau mentionnés sur la carte annexée au présent règlement.

Article 8 – Ub : Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article 9 – Ub : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale est de :

- Ub : 75%
- Ubb : 60%

Article 10 – Ub : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 m à l'égout des toitures, le comble ne pouvant être aménagé que sur 1 niveau. En cas de forte pente de terrain (pente de 5% ou plus) une hauteur de 1m supplémentaire par tranche de 10 m de longueur de façade est autorisée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent, ni aux équipements à usage d'intérêt collectif.

Article 11 – Ub : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes
- la qualité des matériaux
- l'harmonie des couleurs
- leur tenue générale

Toitures

Pour les constructions à usage d'habitation

Les toitures terrasse sont autorisées.

En cas de toiture en pente :

- La toiture doit avoir plusieurs versants en tuiles en usage dans la région ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à la tuile, dont la pente est comprise entre 16° et 26° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. En complément de ces versants principaux, sont autorisées sur une même construction les toitures à faible pente ou en toiture terrasse, ces dernières pouvant être végétalisées ou recevoir des matériaux autres que la tuile, à condition qu'il y ait une harmonisation avec les constructions environnantes.
Ceci n'interdit pas la pose de panneaux photovoltaïques
- Les toitures en ardoises naturelles peuvent être autorisées dans la mesure où les constructions directement voisines en sont recouvertes. Dans ce cas, une pente de toiture de 35° minimum est imposée. En complément d'une toiture principale en ardoise, sont autorisées sur une même construction les toitures à faible pente ou en toiture terrasse, pouvant recevoir des matériaux autres que l'ardoise.
- La réfection des toitures à l'identique est autorisée.
- Les toitures des vérandas, préau, carport... peuvent être en matériaux autres que la tuile ou l'ardoise et différents de ces deux types de matériaux, et avec des pentes différentes.

Pour les autres constructions (équipements publics, bâtiments d'activité...), aucune pente de toiture n'est imposée et le choix de matériaux de toiture est libre, sous réserve de l'intégration de la construction dans son environnement telle que prévue en début d'article.

Annexes

Les annexes réalisées avec des moyens de fortune telles que des matériaux de démolition, sont interdites.

La toiture des annexes n'est pas règlementée.

Clôtures

Les clôtures sont constituées :

- **A l'alignement des voies :**
 - soit par une partie pleine de 1 m maximum avec éventuels piliers de 1,80 m maximum en façades sur rue. Cet élément peut être complété par un dispositif ajouré, la hauteur totale ne pouvant excéder 1,80 m. Ces hauteurs pouvant être réduites pour des raisons de sécurité, visibilité, ...
 - soit par un grillage de 1,80 m maximum de haut, éventuellement doublé d'une haie
- **En limites séparatives :** par des clôtures de 1,80 m maximum

Les matériaux bruts destinés à être enduits ou peints seront obligatoirement enduits ou peints.

Les murs en pierres apparentes sont autorisés en clôtures sur une hauteur supérieure à 1m, dès lors qu'il s'agit de remettre en état ou de prolonger un mur existant, et ce afin de

préserver le caractère du lieu. Dans ce cas la hauteur maximale du mur est celle du mur en pierres apparentes existant, et ce sur la même unité foncière

Article 12 – Ub : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation publique. Il est exigé pour les constructions neuves et les changements de destination :

Constructions à usage d'habitation :

1 place minimum par tranche de 75 m² de Surface Plancher, chaque tranche entamée comptant pour une place.

En cas d'opération de plus de 5 logements, il est prévu une place supplémentaire en parking commun pour 3 logements.

Constructions à usage de bureaux et services :

Une place de stationnement par 40 m² de Surface Plancher.

Constructions à usage de commerce :

1 place par 20 m² de surface de vente au-delà de 150 m² de surface de vente.

Constructions à usage d'ateliers et d'entrepôts

Une place de stationnement par 20 m² de Surface Plancher.

Etablissements divers

Hôtels : 1 place par chambre

Restaurants, cafés : 1 place par 10 m² de salle

Hôtels-Restaurants : la norme la plus contraignante est retenue

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

Modalités d'application

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. A défaut, il sera fait application de la législation en vigueur.

Article 13 – Ub : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

Les stationnements groupés de plus de 10 véhicules doivent être paysagés.

Toute construction ou installation à proximité des arbres de haut jet constitutifs de la trame végétale identifiée au titre de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme, doit respecter une distance raisonnable ne mettant pas en péril le système racinaire ou le développement du houppier du ou des sujets concernés. Cependant, la suppression des pins, cyprès, chênes et frênes constitutifs de cette trame végétale ne peut être autorisée qu'après déclaration préalable. Ils seront remplacés sur la même unité foncière par la plantation équivalente d'arbres de haut jet à raison de 1 arbre planté pour 1 abattu de même essence.

Les autres arbres de haut jet existants non protégés doivent être maintenus ou remplacés par des arbres de haut jet équivalents d'essences locales.

Création d'espaces verts communs dans les opérations de plus de 5 logements :
30 % de la surface totale de l'opération (voirie comprise) doivent être traités en espace commun à tous les lots dont 15 % (de la surface totale de l'opération) doivent être traités en espace d'agrément et paysager.

Article 14 – Ub : Coefficient d'occupation des sols

Sans objet.

Article 15 – Ub : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Sans objet.

Article 16 – Ub : Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électriques

Le génie civil pour les réseaux de fibre optique devra être prévu dans les opérations d'aménagement en attente de raccordement et les constructions devront être raccordées aux réseaux de fibre optique lorsqu'ils seront mis en place.

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ubs

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone est réservée à l'urbanisation nouvelle à vocation d'habitat et de services. Elle englobe des terrains qui ne sont pas dotés d'équipements, mais ces derniers passent à proximité, en capacité suffisante pour permettre l'accueil des constructions futures. Afin d'éviter les constructions anarchiques l'aménagement de la zone doit se faire par une opération d'ensemble permettant un développement rationnel et cohérent de l'agglomération dans le respect de l'orientation d'aménagement et de programmation existante.

Article 1 – Ubs : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage de :
 - Commerce et artisanats de détail
 - Restauration
 - Commerce de gros
 - Hébergement touristique et hôtelier
 - Cinéma
 - Exploitation agricole ou forestière
 - Industrie
 - Entrepôt
- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sauf celles mentionnées à l'article 2
- les dépôts et les entrepôts,
- les installations classées pour la protection de l'environnement,
- le stationnement de caravanes, qu'elle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments, remises attenants aux constructions constituant la résidence de l'utilisateur,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les parcs d'attractions ouverts au public,
- les dépôts de véhicules susceptibles de contenir 10 unités et plus,
- les garages collectifs de caravanes,
- les carrières.

Article 2 – Ubs : Occupations et utilisations du sol à des conditions particulières

- les constructions d'habitations ou de services à la personne à condition de respecter l'orientation d'aménagement et de programmation figurant au présent PLU dans une relation de compatibilité,
- les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées.

Article 3 – Ubs : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant les accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Accès

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 ne peuvent être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Voirie

La création de voies est soumise aux conditions suivantes :

Voie à double sens :

- largeur minimale d'emprise 5.5 m

Voie à sens unique :

- largeur minimale d'emprise 4.5 m

Des réductions ponctuelles de largeur sont autorisées pour des aménagements sécuritaires (chicanes, passages de courtoisies...).

Article 4 - Ubs : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Eau

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution, à la charge du maître d'ouvrage.

Toutes dispositions doivent être prises pour éviter la pollution des eaux distribuées à l'occasion de phénomène de retour d'eau.

Assainissement

Eaux usées domestiques :

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales.

Toutes constructions et installations raccordées au réseau d'eau potable doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être gérées prioritairement à la parcelle ou sur l'unité foncière. , Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les eaux pluviales peuvent être collectées et réutilisées sur le terrain.

Cependant, en cas de contre-indications techniques les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Déchets :

Un local ou un emplacement « Déchets » minimum sera exigé par projet de logements collectifs, de constructions à usage d'équipements ou d'activités.

Électricité, téléphone, télédistribution

Dans les opérations de lotissements, soumises à permis d'aménager, ou de constructions groupées autorisées dans la zone :

- les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés
- la possibilité du raccordement de chaque logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation
- la possibilité de raccordement au réseau câblé doit être prévue lors de la demande d'autorisation

Article 5 - Ubs : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article 6 – Ubs : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles d'implantation s'opposent à chaque lot d'une opération, y compris après division foncière.

Le nu des façades des constructions (y compris les annexes) doit être implanté :

- à l'alignement ou en recul de 1 m au moins par rapport à l'alignement des voies.

Article 7 – Ubs : Implantation par rapport aux limites séparatives

Les règles d'implantation s'opposent à chaque lot d'une opération, y compris après division foncière.

A moins que le bâtiment à construire ne se situe sur la limite de propriété, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à 2 m. Cette distance ne s'applique pas pour les constructions nécessaires à la gestion de la voirie et des divers réseaux, ni aux annexes d'une emprise inférieure ou égale à 10 m², ces dernières pouvant s'implanter entre 0 et 2 m de la limite.

Dans le respect de l'OAP, aucune construction n'est autorisée entre 0 et 5 m de la limite Nord de l'OAP.

Article 8 – Ubs : Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même propriété

Aucune règle particulière n'est prescrite.

Article 9 – Ubs : Emprise au sol des constructions

Aucune règle particulière n'est prescrite.

Article 10 – Ubs : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 9.5 m à l'égout des toitures dans le respect de la répartition des hauteurs données dans l'orientation d'aménagement.

Dans le respect de l'OAP, la construction doit respecter les retraits suivants par rapport à la limite séparative Nord du périmètre en fonction de leur hauteur :

- entre 5 et 10 m de la limite Nord : la hauteur maximum de la construction est de R+1
- au-delà de 10 m de la limite Nord : la hauteur maximum de la construction est de R+2

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent, ni aux équipements à usage d'intérêt collectif.

Article 11 – Ubs : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes
- la qualité des matériaux
- l'harmonie des couleurs
- leur tenue générale

Clôtures

Les clôtures seront constituées :

- A l'alignement des voies et espace publics :
 - soit d'une haie bocagère
 - soit par un grillage de 1,80 m maximum de haut, éventuellement doublé d'une haie bocagère
- En limites séparatives : par des clôtures de 1,80 m maximum

Les matériaux bruts destinés à être enduits ou peints seront obligatoirement enduits ou peints.

Annexes

Les annexes réalisées avec des moyens de fortune telles que des matériaux de démolition sont interdites.

La toiture des annexes n'est pas règlementée.

Article 12 – Ubs : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation publique. Il est exigé à minima :

Constructions à usage d'habitation

- une place de stationnement par logement social, en individuel, collectif ou résidences de services
- deux places de stationnement par logement
- en cas d'opération de plus de 5 logements, il est prévu une place supplémentaire en parking commun par tranche entamée de 3 logements

Constructions à usage de services, résidence de service et hébergement collectif

Une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher.

Modalités d'application

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. A défaut, il sera fait application des dispositions de l'article L. 123-1-12 du Code de l'Urbanisme.

Article 13 – Ubs : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

Création d'espaces verts communs dans les opérations de plus de 5 logements :
30 % de la surface totale de l'opération (voirie comprise) doivent être traités en espace commun à tous les lots dont 15 % (de la surface totale de l'opération) doivent être traités en espace d'agrément et paysager.

Article 14 – Ubs : Coefficient d'occupation des sols

Sans objet.

Article 15 – Ubs : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Sans objet.

Article 16 – Ubs : Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électriques

Sans objet.

Chapitre IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue

CARACTERE DE LA ZONE

La zone Ue est une zone économique réservée aux constructions à usage d'industrie, de services, d'artisanat, de commerce sous conditions et de loisirs.

La zone Ue comprend un secteur Uec correspondant à la zone commerciale de la Princetière.

Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation.

Article 1 – Ue : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les lotissements et opérations à usage d'habitation
- Les constructions à usage agricole
- L'extension des habitations existantes
- Les constructions à usage d'habitation non mentionnées à l'article Ue 2
- Le stationnement de caravanes autre que celui autorisé à l'article Ue 2
- Les terrains de camping
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les carrières
- Les dépôts de matériaux de démolition et de déchets
- Les dépôts de véhicules usagés destinés à la casse
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés aux travaux des constructions et installations autorisées

De plus en zone Ue à l'exception du secteur Uec :

- les constructions et changements de destination à usage de commerce, à l'exception des débits de boissons, restaurants et activités mentionnées à l'article 2

De plus en secteur Uec :

- les activités industrielles, artisanales ou de services
- les commerces de surface de vente inférieure ou égale à 300 m²

Article 2 – Ue : Occupations et utilisations du sol à des conditions particulières

- L'hivernage de caravanes à condition d'être dans un bâtiment fermé
- Les constructions à usage de logement de fonction à condition qu'elles soient destinées à la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités implantées dans la zone et intégrées aux bâtiments d'activité.
- Les affouillements et exhaussements du sol et dépôts liés et rendus indispensables pour l'entretien et le curage du réseau hydrographique

De plus en zone Ue à l'exception du secteur Uec :

- Les constructions à usage de commerce à condition que cet usage ne représente pas l'activité principale de la construction autorisée. Par exemple, l'aménagement de locaux dédiés à la vente liée à une activité de production artisanale ou industrielle sur la zone pourra être autorisé (showroom par exemple)
- Les constructions à usage de commerce de cycles, motocycles, automobiles, matériels agricoles liés à une activité de réparation

De plus en secteur Uec :

- Les constructions à usage de commerce de détail à condition que leur surface de vente soit supérieure ou égale à 300 m²

Article 3 – Ue : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant des accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Accès

Cet accès doit être de 3 m minimum de large.

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.

Est interdit tout accès direct à la RD 213 (Route bleue) Le long des RD 136, 96 et 78 les accès directs sont autorisés à conditions de respecter les conditions de sécurité et de visibilité à la RD.

Tout projet (y compris les changements de destination ou extensions) utilisant un accès non sécurisé ou dangereux pourra être interdit.

Voirie

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale d'emprise : 8 m

Les voies en impasse existantes ou à créer, d'une longueur supérieure à 30 m doivent être aménagées pour permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour.

Le long des RD 136, 96 et 78 les voies d'accès sont autorisées à conditions de respecter les conditions de sécurité et de visibilité à la RD.

Article 4 – Ue : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Eau

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution, à la charge du maître d'ouvrage.

Toutes dispositions doivent être prises pour éviter la pollution des eaux distribuées à l'occasion de phénomène de retour d'eau.

Assainissement

Eaux usées domestiques :

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales.

Toutes constructions et installations raccordées au réseau d'eau potable doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

Eaux résiduaires industriels :

Toutes constructions et installations raccordées au réseau d'eau potable doivent être raccordées au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

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 sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales pourront être collectées et réutilisées sur le terrain.

Électricité, téléphone, télédistribution

La desserte des bâtiments ou groupes de bâtiments doit être réalisée par câbles enterrés.

Article 5 – Ue : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article 6 – Ue : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Le nu des façades de toute construction doit être implanté en retrait par rapport des différentes voies dans les conditions suivantes :

- RD 213 : 50 m minimum par rapport à l'axe de la voie pour les constructions à usage d'activités et 100 m pour les constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone.
- Bretelles d'accès à la RD 213 : 30 m minimum par rapport au bord externe de la chaussée.

- RD 96 : 25 m minimum par rapport à l'axe de la voie hors agglomération et 5 m minimum de l'alignement de la voie en agglomération.
- Autres voies : 5 m minimum de l'alignement de la voie.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction consiste en une extension d'une construction existante ne respectant pas ces reculs ; dans ce cas, l'extension peut se faire dans l'alignement de la construction existante ou en retrait ;
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des divers réseaux, dans ce cas l'implantation peut se faire en recul de 7 m du bord de chaussée de route départementale, et à partir de l'alignement pour les autres voies

Article 7 – Ue : Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions sont édifiées soit en limite soit en recul, dans ce cas la distance est de 3 m minimum.

Cette distance ne s'applique pas pour les constructions nécessaires à la gestion de la voirie et des divers réseaux.

De plus, toute construction et installation, à l'exception des équipements techniques liés aux réseaux des services publics et d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication,...), devra être éloignée d'au moins 5 m des rives des cours d'eau mentionnés sur la carte annexée au présent règlement.

Article 8 – Ue : Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même propriété

Aucune règle particulière n'est prescrite.

Article 9 – Ue : Emprise au sol des constructions

Aucune règle particulière n'est prescrite.

Article 10 – Ue : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur des constructions à usage d'habitation et de bureaux ne doit pas excéder 6 m à l'égout des toitures, le comble ne pouvant être aménagé que sur 1 niveau.

La hauteur maximale des autres constructions à l'égout du toit ne peut être supérieure à 12 m en Ue. Cette hauteur est limitée à 9 m en Uec.

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent, ni aux constructions à usage d'intérêt collectif.

Article 11 – Ue : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :**

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale.

Façades

Les façades de bâtiments industriels seront réalisées :

- en bardage métallique de couleur sobre et d'aspect mat,
- en bardage apparence bois finition naturelle, traité,
- en tout autre matériau de très bonne qualité de finition (maçonnerie enduite, aluminium, paroi de verre, brique...),
- les autres couleurs sont autorisées pour les menuiseries, les éléments de superstructure, les enseignes et les événements architecturaux.

L'ensemble devant présenter un aspect harmonieux.

Toitures

Les toitures seront :

- soit à deux pentes, symétriques ou non, dans ce cas l'égout sera formé :
 - dans la continuité du matériau de couverture
 - ou réalisé avec un chéneau de type alu ou équivalent dans une teinte identique au bardage où dans une teinte destinée à souligner le bâtiment,
 - ou en profilés adaptés pour les serres,
- soit en toitures terrasses, ces dernières pouvant être végétalisées,
- soit d'aspect toiture terrasse restitué par un acrotère,

Les toitures transparentes sont autorisées pour les serres ou pour l'éclairage de bâtiments.

Clôtures

Les clôtures, lorsqu'elles sont réalisées, ne doivent pas excéder une hauteur hors tout de 2,50 mètres, les parties le long du domaine public ou le long des marges de recul, seront alors constituées de grilles ou de grillage pouvant être doublées de haies végétales. Les haies végétales seront composées de végétaux d'essences locales en mélange (3 minimum).

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Toutefois, en l'absence de clôture, un marquage au sol devra matérialiser les limites parcellaires

Article 12 – Ue : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructeurs et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation publique. Il est exigé :

Constructions à usage de logement de fonction

Un garage ou une place de stationnement par logement.

Constructions à usage de bureaux et services

Une place par fraction de 40 m² de Surface Plancher.

Constructions à usage de commerce

Cas de commerces comportant des surfaces de vente alimentaires :

Le nombre de places à prévoir est fonction de l'importance de la surface hors œuvre nette :

- entre 300 et 500 m² : 1 place pour 30 m²
- entre 500 et 1000 m² : 1 place pour 15 m²
- entre 1000 et 2500 m² : 10 places pour 100 m²
- entre 2500 et 5000 m² : 17 places pour 100 m²
- au-delà de 5000 m² : 8 places pour 100 m²

Cas des autres commerces :

Une place par fraction de 30 m² de Surface Plancher.

Etablissements industriels ou artisanaux, dépôts, entrepôts et ateliers

Une place par fraction de 100 m² de Surface Plancher.

Etablissements divers

- Restaurants : cafés : 1 place par 10 m² de salle,
- Salles de réunion, de sport, de spectacle ; 1 place pour 2 personnes,

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

Modalités d'application

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de la législation en vigueur.

Article 13 – Ue : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

Les arbres de haut jet existants doivent être maintenus ou remplacés par des arbres de haut jet équivalents d'essences locales.

Des rideaux de végétation suffisamment épais doivent être plantés afin de masquer les constructions ou installations pouvant engendrer des nuisances.

Les stationnements groupés de plus de 10 véhicules doivent être paysagés(Ua).

La création d'espaces verts représentant au minimum 10 % de la superficie totale de la parcelle est imposée.

Article 14 – Ue : Coefficient d'occupation des sols

Sans objet.

Article 15 – Ue : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Sans objet.

Article 16 – Ue : Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électriques

Le génie civil pour les réseaux de fibre optique devra être prévu dans les opérations d'aménagement en attente de raccordement et les constructions devront être raccordées aux réseaux de fibre optique lorsqu'ils seront mis en place.

CHAPITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uh

CARACTERE DE LA ZONE

La zone Uh est constituée par le secteur aggloméré de La Roussellerie. La zone est desservie par l'assainissement autonome.

Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation.

Article 1 – Uh : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits toutes les destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités non mentionnées à l'article Uh I-2

Article 2 – Uh : Occupations et utilisations du sol à des conditions particulières

- les constructions nouvelles et la rénovation ou extension des constructions existantes à condition d'être à vocation habitation ou d'hébergement hôtelier ou touristique,
- les annexes et abris à animaux à condition d'être liés à une habitation existante sur la même unité foncière
- les extensions des constructions existantes et leur annexes, à vocation artisanale ou de service, à condition d'être liées à une activité existante et d'être compatibles avec la vie et à la commodité des habitants notamment en termes de nuisances sonores, pollutions, ou dangers liés à la sécurité des personnes ou routière
- les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient indispensables à la réalisation des opérations possibles dans la zone et si la topographie l'exige.
- le stationnement de caravanes dans les bâtiments, remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur
- les équipements publics ou d'intérêt général ou collectif, liés à la gestion des voiries et des réseaux, ainsi que les équipements de production d'énergie (y compris renouvelable) et leurs annexes
- les affouillements et exhaussements du sol et dépôts liés et rendus indispensables pour l'entretien et le curage du réseau hydrographique
- **La démolition est possible à condition :**
 - soit de concerner une construction menaçant ruine, présentant un danger pour la population, portant atteinte à la salubrité publique ou frappée d'alignement
 - soit de concerner une construction ne présentant aucun élément de caractère patrimonial c'est-à-dire datant d'avant le milieu du XX^{ème} siècle et n'ayant pas de décor de brique ou de pierre sur la façade, ni de façade tramée
 - soit de concerner une construction présentant un élément de caractère patrimonial mais à condition que la reconstruction préserve la volumétrie globale, l'aspect global et la trame globale des ouvertures

- soit de ne pas concerner un mur ou muret en pierre sauf s'il s'agit de le démonter car il menace de s'effondrer, pour le reconstruire à l'identique, ou si cela a pour objectif de déplacer un accès jugé dangereux dans son positionnement actuel ou de créer un accès.

Article 3 – Uh : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant les accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Accès

Cet accès doit être de 3 m minimum de large.

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 ne peuvent être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Est interdit tout accès direct à la RD 213 (Route bleue). Le long des RD 136, 96 et 78 les accès directs sont autorisés à conditions de respecter les conditions de sécurité et de visibilité à la RD.

Aucune entrave (barrière, barbelés, etc. ...) ne doit être apportée à la libre circulation des piétons le long du littoral sur le passage institué par les articles L. 121-31 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Tout projet (y compris les changements de destination ou extensions) utilisant un accès non sécurisé ou dangereux pourra être interdit.

Voirie

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes : 6 m d'emprise de voie.

Les voies en impasse existantes ou à créer, d'une longueur supérieure à 30 m doivent être aménagées pour permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour.

Pour garantir les conditions de visibilité et de sécurité, il pourra être demandé la réalisation d'aménagement en sortie de voie ou d'impasse (pans coupés...).

Les voies à créer doivent respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Le long des RD 136, 96 et 78 les voies d'accès sont autorisées à conditions de respecter les conditions de sécurité et de visibilité à la RD.

Article 4 – Uh : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Eau

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution, à la charge du maître d'ouvrage.

Toutes dispositions doivent être prises pour éviter la pollution des eaux distribuées à l'occasion de phénomène de retour d'eau.

Assainissement

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales.

Toutes constructions et installations raccordées à l'eau potable doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

Pour certains effluents nocifs, un pré-traitement pourra être imposé.

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 sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales pourront être collectées et réutilisées sur le terrain.

Électricité, téléphone, télédistribution

Dans les nouvelles opérations de lotissements, soumis à permis d'aménager, ou de constructions groupées autorisées dans la zone :

- les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés, lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées
- la possibilité du raccordement de chaque logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation
- l'éclairage public, obligatoire, doit être prévu lors de la demande d'autorisation,
- la possibilité de raccordement au réseau câblé doit être prévue lors de la demande d'autorisation

Article 5 – Uh : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article 6 – Uh : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles d'implantation s'opposent à chaque lot d'une opération, y compris après division foncière

Le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait de 5 m au moins par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation.

Le long des routes qui ne sont pas départementales, des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le terrain d'assiette du projet de construction est bordé par plusieurs voies, le projet de construction sera implanté en retrait de 5 m minimum de l'alignement d'une des voies, et à 3m minimum de l'autre ou des autres voies ouvertes à la circulation, hors voie départementale
- lorsque le projet de construction est accolé, sur une même unité foncière, à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente, ou lorsqu'il s'agit de l'extension d'une construction existante, dans ce cas la nouvelle construction s'implantera au même niveau que la construction existante ou en retrait de celle-ci,
- lorsque le projet de construction borde une voie piétonne, dans ce cas l'implantation peut se faire à partir de l'alignement
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des divers réseaux, dans ce cas l'implantation peut se faire en recul de 7 m du bord de chaussée de route départementale, et à partir de l'alignement pour les autres voies
- pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul, les extensions et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiments existants.
- lorsqu'il s'agit d'une construction à usage de service ou d'équipement public ; dans ce cas l'implantation peut se faire à partir de l'alignement
- lorsqu'il s'agit de locaux poubelles, couverts ou non, d'immeubles collectifs de logements ; dans ce cas l'implantation peut se faire à partir de l'alignement.

Article 7 – Uh : Implantation par rapport aux limites séparatives

Les règles d'implantation s'opposent à chaque lot d'une opération, y compris après division foncière.

A moins que le bâtiment à construire ne se situe sur la limite de propriété, la distance de tout point de la construction (exclusion faite des débords de toit et des balcons) au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale 3.00 m. Cette distance ne s'applique pas pour les constructions nécessaires à la gestion de la voirie et des divers réseaux, ni aux annexes d'une emprise inférieure ou égale à 10 m², ces dernières pouvant s'implanter entre 0 et 3 m de la limite.

En cas de surélévation de construction existante, la surélévation peut se faire dans le prolongement vertical de l'existant même si la construction existante ne respecte pas les règles précédentes.

De plus, toute construction et installation, à l'exception des équipements techniques liés aux réseaux des services publics et d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication,...), devra être éloignée d'au moins 5 m des rives des cours d'eau mentionnés sur la carte annexée au présent règlement.

Article 8 – Uh : Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même propriété

Les annexes autorisées doivent être sur la même unité de propriété que la construction principale à laquelle elles se rapportent.

Article 9 – Uh : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est de 75% maximum.

De plus les annexes autorisées doivent être de 40 m² maximum. Les abris pour animaux doivent être de 20 m² maximum.

Article 10 – Uh : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 m à l'égout des toitures, le comble ne pouvant être aménagé que sur 1 niveau. En cas de forte pente de terrain (pente de 5% ou plus) une hauteur de 1 m supplémentaire par tranche de 10 m de longueur de façade est autorisée.

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent ni aux constructions à usage d'intérêt collectif.

La hauteur des annexes est de 3.50 m de haut maximum à l'égout de toit.

Article 11 - Uh : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale.

Toitures***Pour les constructions à usage d'habitation***

En cas de toiture en pente :

a) La toiture doit avoir plusieurs versants en tuiles en usage dans la région ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à la tuile, dont la pente est comprise entre 16° et 26° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. En complément de ces versants principaux, sont autorisées sur une même construction les toitures à faible pente ou en toiture terrasse, ces dernières pouvant être végétalisées ou recevoir des matériaux autres que la tuile, à condition qu'il y ait une harmonisation avec les constructions environnantes.

Ceci n'interdit pas la pose de panneaux photovoltaïques

b) Les toitures en ardoises naturelles peuvent être autorisées dans la mesure où les constructions directement voisines en sont recouvertes. Dans ce cas, une pente de toiture de 35° minimum est imposée. En complément d'une toiture principale en ardoise, sont autorisées sur une même construction, les toitures à faible pente ou en toiture terrasse, pouvant recevoir des matériaux autres que l'ardoise.

c) La réfection des toitures à l'identique est autorisée.

- d) Les toitures des vérandas, préau, carport... peuvent être en matériaux autres que la tuile ou l'ardoise et différents de ces deux types de matériaux, et avec des pentes différentes.

Les toitures terrasse sont autorisées.

Clôtures

Les clôtures sont constituées

- **A l'alignement des voies :**
 - soit par une partie pleine de 1 m maximum avec éventuels piliers de 1,80 m maximum en façades sur rue. Cet élément peut être complété par un dispositif ajouré, la hauteur totale ne pouvant excéder 1,80 m. Ces hauteurs pouvant être réduites pour des raisons de sécurité, visibilité, ...
 - soit par un grillage de 1,80 m maximum de haut, éventuellement doublé d'une haie
- **En limites séparatives :** par des clôtures de 1,80 m maximum

Les matériaux bruts destinés à être enduits ou peints seront obligatoirement enduits ou peints.

Les murs en pierres apparentes sont autorisés en clôtures sur une hauteur supérieure à 1 m, dès lors qu'il s'agit de remettre en état ou de prolonger un mur existant, et ce afin de préserver le caractère du lieu. Dans ce cas la hauteur maximale du mur est celle du mur en pierres apparentes existant, et ce sur la même unité foncière

Annexes

Les annexes réalisées avec des moyens de fortune telles que des matériaux de démolition sont interdites.

La toiture des annexes n'est pas règlementée.

Les abris pour animaux doivent être facilement démontables et s'intégrer à l'environnement.

Article 12 – Uh : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation publique. Il est exigé pour les constructions neuves et les changements de destination :

Constructions à usage d'habitation

1 place minimum par tranche de 75 m² de Surface Plancher, chaque tranche entamée comptant pour une place.

En cas d'opération de plus de 5 logements, il est prévu une place supplémentaire en parking commun pour 3 logements.

Constructions à usage de bureaux et services

Une place de stationnement par 40 m² de Surface Plancher.

Constructions à usage de commerce

1 place par 20 m² de surface de vente au-delà de 150 m² de surface de vente.

Constructions à usage d'ateliers et d'entrepôts

Une place de stationnement par 20 m² de Surface Plancher.

Etablissements divers

Hôtels : 1 place par chambre

Restaurants, cafés : 1 place par 10 m² de salle

Hôtels-Restaurants : la norme la plus contraignante est retenue

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

Modalités d'application

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. A défaut, il sera fait application de la législation en vigueur.

Article 13 – Uh : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

Les arbres de haut jet existants doivent être maintenues ou remplacées par des arbres de haut jet équivalents d'essences locales.

Les stationnements groupés de plus de 10 véhicules doivent être paysagés.

Création d'espaces verts communs dans les opérations de plus de 5 logements :
30 % de la surface totale de l'opération (voirie comprise) doit être traité en espace commun à tous les lots dont 15 % (de la surface totale de l'opération) doit être traité en espace d'agrément et paysager.

Article 14 – Uh : Coefficient d'occupation des sols

Sans objet.

Article 15 – Uh : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Sans objet.

Article 16 – Uh : Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électriques

Le génie civil pour les réseaux de fibre optique devra être prévu dans les opérations d'aménagement en attente de raccordement et les constructions devront être raccordées aux réseaux de fibre optique lorsqu'ils seront mis en place.

CHAPITRE VI

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UI est destinée à accueillir les activités sportives, de loisirs et de tourisme, ainsi que les campings caravanings et parc résidentiels de loisirs.

Cette zone comprend un secteur Ulb boisé pour lequel des mesures spécifiques sont prises pour protéger notamment les pins, cyprès, chênes et frênes.

Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation.

Article 1 – UI : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits toutes les destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités non mentionnées à l'article UI 2.

Article 2 – UI : Occupations et utilisations du sol à des conditions particulières

- Les constructions et installations nouvelles et leurs extensions à condition d'être des hébergements hôteliers et touristiques, des campings ou des Parcs Résidentiels de Loisirs
- Les logements à condition d'être destinées à la direction, la surveillance et le gardiennage des hébergements autorisés dans la zone
- Le commerce, l'artisanat et les services, à condition qu'elles soient nécessaires aux activités des hébergements autorisés dans la zone
- Les équipements publics ou d'intérêt général ou collectif à vocation sportive, de loisirs et de tourisme
- Les équipements publics ou d'intérêt général ou collectif, liés à la gestion des voiries et des réseaux, ainsi que les équipements de production d'énergie (y compris renouvelable) et leurs annexes
- Les installations et aménagements liés aux activités des hébergements autorisés dans la zone
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables à la réalisation des opérations possibles dans la zone
- Les affouillements et exhaussements du sol et dépôts liés et rendus indispensables pour l'entretien et le curage du réseau hydrographique

Article 3 – UI : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant des accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Accès

Cet accès doit être de 3 m minimum de large.

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.

Tout projet (y compris les changements de destination ou extensions) utilisant un accès non sécurisé ou dangereux pourra être interdit.

Est interdit tout accès direct à la RD 213 (Route bleue) Le long des RD 136, 96 et 78 les accès directs sont autorisés à conditions de respecter les conditions de sécurité et de visibilité à la RD.

Voirie

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes : 6 m d'emprise de voie.

Les voies en impasse existantes ou à créer, d'une longueur supérieure à 30 m doivent être aménagées pour permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour.

Les voies à créer doivent respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes. Le long des RD 136, 96 et 78 les voies d'accès sont autorisées à conditions de respecter les conditions de sécurité et de visibilité à la RD.

Article 4 – UI : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Eau

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution, à la charge du maître d'ouvrage.

Toutes dispositions doivent être prises pour éviter la pollution des eaux distribuées à l'occasion de phénomène de retour d'eau.

Assainissement

Eaux usées domestiques :

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les rivières, fossés ou égout d'eaux pluviales.

Toutes constructions et installations raccordées à l'eau potable doivent être raccordées au réseau public d'assainissement. En l'absence de réseau, l'assainissement autonome doit être réalisable. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction devra être directement raccordée au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

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 sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les eaux pluviales pourront être collectées et réutilisées sur le terrain.

Électricité, téléphone, télédistribution

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension ou de téléphone, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdites.

Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés, lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

Article 5 – UI : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article 6 – UI : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

En zone agglomérée, les constructions sont implantées à l'alignement ou en retrait.

Hors agglomération, le nu des façades des constructions doit respecter un retrait par rapport aux différentes voies dans les conditions minimales suivantes :

- RD 213 : 100 m de l'axe pour les constructions à usage d'habitation ainsi qu'à tout type de construction destinées à de l'hébergement, 50 m de l'axe pour les autres
- Bretelles d'accès à la RD 213 : 30 m par rapport au bord externe de la chaussée
- Autres RD : 25 m de l'axe de la voie.
- Autres voies : 5 m de l'alignement.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction est accolé, sur une même parcelle, à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente, dans ce cas la nouvelle construction s'implantera au même niveau que la construction existante ou en retrait de celle-ci.
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des divers réseaux, dans ce cas l'implantation peut se faire en recul de 7 m du bord de chaussée de route départementale, et à partir de l'alignement pour les autres voies.
- pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul, les extensions et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiments existants.

Article 7 – UI : Implantation par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment à construire ne se situe sur la limite de propriété, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à 3 m. Cette distance ne s'applique pas pour les constructions nécessaires à la gestion de la voirie et des divers réseaux, ni aux annexes d'une emprise inférieure ou égale à 10 m², ces dernières pouvant s'implanter entre 0 et 3 m de la limite.

De plus, toute construction et installation, à l'exception des équipements techniques liés aux réseaux des services publics et d'intérêt collectif (assainissement, eau potable,

télécommunication,...), devra être éloignée d'au moins 5 m des rives des cours d'eau mentionnés sur la carte annexée au présent règlement.

Article 8 – UI : Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article 9 – UI : Emprise au sol des constructions

Aucune règle particulière n'est prescrite.

Article 10 – UI : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder 6 m à l'égout des toitures, le comble ne pouvant être aménagé que sur 1 niveau.

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent, ni aux constructions à usage d'intérêt collectif.

Article 11 - UI : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale.

Toitures

Les panneaux solaires sont autorisés en toiture.

Clôtures

Les clôtures sont constituées

- **A l'alignement des voies :**
 - soit par une partie pleine de 1 m maximum avec éventuels piliers de 1,80 m maximum en façades sur rue. Cet élément peut être complété par un dispositif ajouré, la hauteur totale ne pouvant excéder 1,80 m. Ces hauteurs pouvant être réduites pour des raisons de sécurité, visibilité, ...
 - soit par un grillage de 1,80 m maximum de haut, éventuellement doublé d'une haie
- **En limites séparatives :** par des clôtures de 1,80 m maximum

Les matériaux bruts destinés à être enduits ou peints seront obligatoirement enduits ou peints.

Les murs en pierres apparentes sont autorisés en clôtures sur une hauteur supérieure à 1 m, dès lors qu'il s'agit de remettre en état ou de prolonger un mur existant, et ce afin de

préserver le caractère du lieu. Dans ce cas la hauteur maximale du mur est celle du mur en pierres apparentes existant, et ce sur la même unité foncière.

Annexes

Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, sont interdites.

La toiture des annexes n'est pas règlementée.

Article 12 – UI : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation publique. Il est exigé pour les constructions neuves et les changements de destination :

Constructions à usage de logement de fonction :

Un garage ou une place de stationnement par logement de fonction.

Constructions à usage de bureaux, de services, de commerces autorisées dans la zone :

Une place par fraction de 40 m² de surface plancher.

Etablissements divers :

- Hôtels : 1 place par chambre,
- Restaurants ; cafés : 1 place par 10 m² de salle,
- Hôtels-restaurants : la norme la plus contraignante est retenue,
- Salles de réunion, de sport, de spectacle : 1 place pour 2 personnes.

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

Modalités d'application

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. A défaut, il sera fait application de la législation en vigueur.

Article 13 - UI : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

Les stationnements groupés de plus de 10 véhicules doivent être paysagés.

Toute construction ou installation à proximité des arbres de haut jet constitutifs de la trame végétale identifiée au titre de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme, doit respecter une distance raisonnable ne mettant pas en péril le système racinaire ou le développement du houppier du ou des sujets concernés. Cependant, la suppression des pins, cyprès, chênes

et frênes constitutifs de cette trame végétale ne peut être autorisée qu'après déclaration préalable. Ils seront remplacés sur la même unité foncière par la plantation équivalente d'arbres de haut jet à raison de 1 arbre planté pour 1 abattu de même essence. Les autres arbres de haut jet existants non protégés doivent être maintenus ou remplacés par des arbres de haut jet équivalents d'essences locales.

Article 14 – UI : Coefficient d'occupation des sols

Sans objet.

Article 15 – UI : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Sans objet.

Article 16 – UI : Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électriques

Le génie civil pour les réseaux de fibre optique devra être prévu dans les opérations d'aménagement en attente de raccordement et les constructions devront être raccordées aux réseaux de fibre optique lorsqu'ils seront mis en place.

CHAPITRE VII

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Um

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone Um est destinée à pérenniser les activités balnéaires déjà en place (pêcherie, cabanes de plage, école de voile...).

Article 1 – Um : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Um 2.

Article 2 – Um : Occupations et utilisations du sol à des conditions particulières

Conformément à l'article R.146-2 du Code de l'Urbanisme, ne sont admis qu'après enquête publique à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux remarquables :

- L'aménagement, la réfection, la rénovation, l'extension mesurée et le changement de destination des bâtiments existants à caractère touristique et destinés à abriter des activités dont la vocation est de fournir aux usagers de la plage les services se rapportant et aux besoins de la pêche-promenade et de la navigation (école de voile, club de plage, bureau de tourisme ou d'accueil, restauration et bar-buvette...), ainsi que les bâtiments et équipements liés ou ayant un lien évident avec la conservation du patrimoine maritime.
- Les affouillements et exhaussement des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige.
- Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion des espaces, les objets de mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune et de la flore ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public. Les aménagements prévus doivent être conçus de manière à permettre le retour du site à l'état naturel (installations saisonnières temporaires et démontables).
- Les affouillements et exhaussements du sol et dépôts liés et rendus indispensables pour l'entretien et le curage du réseau hydrographique.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.

Article 3 – Um : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Aucune règle particulière n'est prescrite.

Article 4 – Um : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Eau

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution, à la charge du maître d'ouvrage.

Toutes dispositions doivent être prises pour éviter la pollution des eaux distribuées à l'occasion de phénomène de retour d'eau.

Assainissement

Eaux usées domestiques :

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales.

Eaux résiduaires industriels :

Toutes constructions et installations raccordées au réseau d'eau potable doivent être raccordées au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

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 sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales pourront être collectées et réutilisées sur le terrain.

Électricité, téléphone, télédistribution

La desserte des bâtiments ou groupes de bâtiments doit être réalisée par câbles enterrés.

Article 5 – Um : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article 6 – Um : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Le nu des façades des constructions doit être implanté à l'alignement des voies ou en retrait.

Article 7 – Um : Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions sont implantées en limites séparatives ou en retrait.

De plus, toute construction et installation, à l'exception des équipements techniques liés aux réseaux des services publics et d'intérêt collectif (assainissement, eau potable,

télécommunication,...), devra être éloignée d'au moins 5 m des rives des cours d'eau mentionnés sur la carte annexée au présent règlement.

Article 8 – Um : Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même propriété

Aucune règle particulière n'est prescrite.

Article 9 – Um : Emprise au sol des constructions

Aucune règle particulière n'est prescrite.

Article 10 – Um : Hauteur maximale des constructions

Aucune règle particulière n'est prescrite.

Article 11 – Um : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Aucune règle particulière n'est prescrite.

Article 12 – Um : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Aucune règle particulière n'est prescrite.

Article 13 – Um : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

Aucune règle particulière n'est prescrite.

Article 14 – Um : Coefficient d'occupation des sols

Sans objet.

Article 15 – Um : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Sans objet.

Article 16 – Um : Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électriques

Sans objet.

CHAPITRE VIII

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uo

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone Uo est à dominante d'habitat. Il convient d'y éviter les constructions anarchiques et d'y rendre obligatoire la création d'opération d'ensemble permettant un développement rationnel et cohérent de l'agglomération. Les installations à caractère de services et d'activités urbaines sont autorisées.

Cette zone comprend un secteur Uob boisé pour lequel des mesures spécifiques sont prises pour protéger notamment les pins, cyprès, chênes et frênes.

Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation.

Article 1 – Uo : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites suivantes :

- les constructions à usage agricole ou industriel
- les dépôts
- le stationnement de caravanes, qu'elle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments, remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur
- les terrains de camping et de stationnement de caravanning, les parcs résidentiels-de loisirs
- les parcs d'attractions ouverts au public
- les dépôts de véhicules susceptibles de contenir 10 unités et plus
- les garages collectifs de caravanes
- les carrières

Article 2 – Uo : Occupations et utilisations du sol à des conditions particulières

- les opérations d'aménagement :
 - de porter sur l'ensemble du secteur ou, au moins, 8000m² (toutefois, les reliquats de secteurs, inférieurs à 8000m², pourront également faire l'objet d'une opération d'ensemble)
 - de représenter un aménagement d'une densité moyenne de 15 log/ha au Moulin, et de 17 log/ha au Bel Essor
- les constructions d'habitations ou de services à condition d'être comprises dans une opération d'ensemble autorisée
- les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient indispensables à la réalisation des opérations possibles dans la zone et si la topographie l'exige

Article 3 – Uo : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant les accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Accès

Cet accès doit être de 3 m minimum de large.

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.

Tout projet (y compris les changements de destination ou extensions) utilisant un accès non sécurisé ou dangereux pourra être interdit.

Dans la zone du Bel Essor, le chemin de Bel Essor doit rester à vocation piétonne et ne peut pas être coupé par une voie.

Voirie

La création de voies est soumise aux conditions suivantes : 6 m minimum d'emprise de voie pour les voies à double sens, et 4 m pour les voies à sens unique.

Les voies en impasse existantes ou à créer, d'une longueur supérieure à 30 m doivent être aménagées pour permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour.

Pour garantir les conditions de visibilité et de sécurité, il pourra être demandé la réalisation d'aménagement en sortie de voie ou d'impasse (pans coupés).

Les voies à créer doivent respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Article 4 – Uo : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Eau

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution, à la charge du maître d'ouvrage.

Toutes dispositions doivent être prises pour éviter la pollution des eaux distribuées à l'occasion de phénomène de retour d'eau.

Assainissement

Eaux usées domestiques

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales.

Toutes constructions et installations raccordées à l'eau potable doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

Eaux résiduaires industrielles

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome doit être réalisable. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

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 sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales pourront être collectées et réutilisées sur le terrain.

Déchets

Un local ou un emplacement « Déchets » sera exigé dans le cadre d'opérations de logements collectifs, de constructions à usage d'équipements ou d'activités.

Électricité, téléphone, télédistribution

Dans les nouvelles opérations de lotissements, soumis à permis d'aménager, ou de constructions groupées autorisées dans la zone :

- les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés, lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées,
- la possibilité du raccordement de chaque logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation,
- l'éclairage public, obligatoire, doit être prévu lors de la demande d'autorisation,
- la possibilité de raccordement au réseau câblé doit être prévue lors de la demande d'autorisation.

Article 5 - Uo : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article 6 – Uo : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles d'implantation s'opposent à chaque lot d'une opération, y compris après division foncière

Le nu des façades des constructions doit être à l'alignement ou en retrait de 1 m au moins par rapport à l'alignement des autres voies.

Article 7 – Uo : Implantation par rapport aux limites séparatives

Les règles d'implantation s'opposent à chaque lot d'une opération, y compris après division foncière :

- en limite séparative ou en retrait pour les parties de construction de 3.5m maximum de haut à l'égout de toit,
- en recul de 3 m minimum pour les parties de construction supérieures à 3.50 m de hauteur à l'égout du toit

Lorsque le projet de construction est accolé, sur une même unité foncière, à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente, dans ce cas la nouvelle construction s'implantera au même niveau que la construction existante ou en retrait de celle-ci.

Article 8 – Uo : Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même propriété

Aucune règle n'est prescrite.

Article 9 – Uo : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale est de :

- Uo : 75%
- Uob : 60%

Article 10 – Uo : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 m à l'égout des toitures, le comble ne pouvant être aménagé que sur 1 niveau. En cas de forte pente de terrain (pente de 5% ou plus) une hauteur de 1 m supplémentaire par tranche de 10 m de longueur de façade est autorisée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent, ni aux équipements à usage d'intérêt collectif.

Article 11 – Uo : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale.

Toitures

Pour les constructions à usage d'habitation

En cas de toiture en pente :

a) La toiture doit avoir plusieurs versants en tuiles en usage dans la région ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à la tuile, dont la pente est comprise entre 16° et 26° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. En complément de ces versants principaux, sont autorisées sur une même construction les toitures à faible pente ou en toiture terrasse, ces dernières pouvant être végétalisées ou recevoir des matériaux autres que la tuile, à condition qu'il y ait une harmonisation avec les constructions environnantes.

Ceci n'interdit pas la pose de panneaux photovoltaïques

b) Les toitures en ardoises naturelles peuvent être autorisées dans la mesure où les constructions directement voisines en sont recouvertes. Dans ce cas, une pente de toiture de 35° minimum est imposée. En complément d'une toiture principale en ardoise, sont autorisées sur une même construction, les toitures à faible pente ou en toiture terrasse, pouvant recevoir des matériaux autres que l'ardoise.

c) La réfection des toitures à l'identique est autorisée.

d) Les toitures des vérandas, préau, carport... peuvent être en matériaux autres que la tuile ou l'ardoise et différents de ces deux types de matériaux, et avec des pentes différentes.

Les toitures terrasse sont autorisées.

Pour les autres constructions (équipements publics, bâtiments d'activité...), aucune pente de toiture n'est imposée et le choix de matériaux de toiture est libre, sous réserve de l'intégration de la construction dans son environnement telle que prévue à l'article.

Clôtures

Les clôtures sont constituées

- **A l'alignement des voies :**
 - soit par une partie pleine de 1 m maximum avec éventuels piliers de 1,80 m maximum en façades sur rue. Cet élément peut être complété par un dispositif ajouré, la hauteur totale ne pouvant excéder 1,80 m. Ces hauteurs pouvant être réduites pour des raisons de sécurité, visibilité, ...
 - soit par un grillage de 1,80 m maximum de haut, éventuellement doublé d'une haie
- **En limites séparatives :** par des clôtures de 1,80 m maximum

Les matériaux bruts destinés à être enduits ou peints seront obligatoirement enduits ou peints.

Les murs en pierres apparentes sont autorisés en clôtures sur une hauteur supérieure à 1m, dès lors qu'il s'agit de remettre en état ou de prolonger un mur existant, et ce afin de préserver le caractère du lieu. Dans ce cas la hauteur maximale du mur est celle du mur en pierres apparentes existant, et ce sur la même unité foncière.

Annexes

Les annexes réalisées avec des moyens de fortune telles que des matériaux de démolition, sont interdites.

La toiture des annexes n'est pas règlementée. Les annexes en bois ou utilisant des matériaux ou techniques en faveur du développement durable, sont autorisées

Article 12 – Uo : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation publique. Il est exigé :

Constructions à usage d'habitation :

1 place minimum par tranche de 75 m² de Surface Plancher, chaque tranche entamée comptant pour une place.

En cas d'opération de plus de 5 logements, il est prévu une place supplémentaire en parking commun pour 3 logements.

Constructions à usage de bureaux et services :

Une place de stationnement par 40 m² de Surface Plancher.

Constructions à usage de commerce :

1 place par 20 m² de surface de vente au-delà de 150 m² de surface de vente.

Constructions à usage d'ateliers et d'entrepôts

Une place de stationnement par 20 m² de Surface Plancher.

Etablissements divers

Hôtels : 1 place par chambre

Restaurants, cafés : 1 place par 10 m² de salle

Hôtels-Restaurants : la norme la plus contraignante est retenue

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

Modalités d'application

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. A défaut, il sera fait application de la législation en vigueur.

Article 13 – Uo : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

Les stationnements groupés de plus de 10 véhicules doivent être paysagés.

Toute construction ou installation à proximité des arbres de haut jet constitutifs de la trame végétale identifiée au titre de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme, doit respecter une distance raisonnable ne mettant pas en péril le système racinaire ou le développement du houppier du ou des sujets concernés. Cependant, la suppression des pins, cyprès, chênes et frênes constitutifs de cette trame végétale ne peut être autorisée qu'après déclaration préalable. Ils seront remplacés sur la même unité foncière par la plantation équivalente d'arbres de haut jet à raison de 1 arbre planté pour 1 abattu de même essence.

Les autres arbres de haut jet existants non protégés doivent être maintenus ou remplacés par des arbres de haut jet équivalents d'essences locales.

Création d'espaces verts communs dans les opérations de plus de 5 logements :

30 % de la surface totale de l'opération (voirie comprise) doit être traité en espace commun à tous les lots dont 15 % (de la surface totale de l'opération) doit être traité en espace d'agrément et paysager. Il est demandé de planter de 3 arbres de hautes tiges par logement créé sur son unité foncière.

Article 14 – Uo : Coefficient d'occupation des sols

Sans objet.

Article 15 – Uo : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Sans objet.

Article 16 – Uo : Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électriques

Le génie civil pour les réseaux de fibre optique devra être prévu dans les opérations d'aménagement en attente de raccordement et les constructions devront être raccordées aux réseaux de fibre optique lorsqu'ils seront mis en place.

CHAPITRE IX

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Up

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone Up est destinée à accueillir des activités nautiques et portuaires.

Article 1 – Up : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Up 2.

Article 2 – Up : Occupations et utilisations du sol à des conditions particulières

A condition de respecter l'article R.146-2 du Code de l'Urbanisme, sont autorisés :

- L'aménagement, la réfection, la rénovation, l'extension mesurée et la reconstruction des constructions existantes
- Les constructions et les ouvrages d'infrastructures liés aux activités de la mer :
 - Ateliers de petite réparation et d'entretien courant des bateaux, bâtiments destinés à l'hivernage des bateaux,
 - Terre-plein, cale sèche,
- Les équipements à caractère touristique et destinés à abriter des activités dont la vocation est de fournir aux usagers du port les services se rapportant à la vie du port et aux besoins de la pêche-promenade et de la navigation (capitainerie, bureau de tourisme ou d'accueil,), ainsi que les équipements liés ou ayant un lien évident avec la conservation du patrimoine maritime.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les installations classées sous réserve :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers du secteur.
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables après épuration ou traitement adapté.
- Les affouillements et exhaussement des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige.
- Le changement de destination des bâtiments existants sous réserve du respect des occupations du sol autorisées dans la zone.
- Les équipements et constructions nécessaires à l'exploitation et à la gestion de la structure portuaire et des voiries et des réseaux, à condition de n'être pas de nature à compromettre la protection de la zone.

Article 3 – Up : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Aucune règle particulière n'est prescrite.

Article 4 – Up : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**Eau**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution, à la charge du maître d'ouvrage.

Toutes dispositions doivent être prises pour éviter la pollution des eaux distribuées à l'occasion de phénomène de retour d'eau.

Assainissement**Eaux usées domestiques :**

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales.

Eaux résiduaires industriels :

Toutes constructions et installations raccordées au réseau d'eau potable doivent être raccordées au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

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 sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales pourront être collectées et réutilisées sur le terrain.

Électricité, téléphone, télédistribution

La desserte des bâtiments ou groupes de bâtiments doit être réalisée par câbles enterrés.

Article 5 – Up : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article 6 – Up : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Le nu des façades des constructions doit être implanté à l'alignement des voies ou en retrait.

Article 7 – Up : Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implantées en limites séparatives ou en retrait.

Article 8 – Up : Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même propriété

Aucune règle particulière n'est prescrite.

Article 9 – Up : Emprise au sol des constructions

Aucune règle particulière n'est prescrite.

Article 10 – Up : Hauteur maximale des constructions

Aucune règle particulière n'est prescrite.

Article 11 – Up : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Aucune règle particulière n'est prescrite.

Article 12 – Up : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Aucune règle particulière n'est prescrite.

Article 13 – Up : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

Aucune règle particulière n'est prescrite.

Article 14 – Up : Coefficient d'occupation des sols

Sans objet.

Article 15 – Up : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Sans objet.

Article 16 – Up : Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électriques

Sans objet.

TITRE III

DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES A URBANISER

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

1AU, 1AUs, 2AU,

dont les indices de référence figurent au plan.

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

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone est réservée à l'urbanisation future essentiellement sous forme d'habitat et éventuellement de services. Elle englobe des terrains qui ne sont pas dotés d'équipements, mais ces derniers passent à proximité, en capacité suffisante pour permettre l'accueil des constructions futures.

Il convient d'y éviter les constructions anarchiques et d'y rendre obligatoire la création d'opération d'ensemble permettant un développement rationnel et cohérent de l'agglomération dans le respect de l'orientation d'aménagement créée.

Article 1 – 1AU : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'activités économiques à l'exception de celles autorisées à l'article 2,
- les dépôts et les entrepôts,
- les installations classées pour la protection de l'environnement,
- le stationnement de caravanes, qu'elle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments, remises attenants aux constructions constituant la résidence de l'utilisateur,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les parcs d'attractions ouverts au public,
- les dépôts de véhicules susceptibles de contenir 10 unités et plus,
- les garages collectifs de caravanes,
- les carrières,
- toute construction dans la zone non aedificandi identifiée au zonage.

Article 2 – 1AU : Occupations et utilisations du sol à des conditions particulières

- les constructions d'habitations ou de services à condition de respecter l'orientation d'aménagement figurant au présent PLU dans une relation de compatibilité et de porter sur l'ensemble du secteur ou, au moins, 8000 m² (toutefois, les reliquats de secteurs, inférieurs à 8000 m², pourront également faire l'objet d'une opération d'ensemble).
- les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées,

Article 3 – 1AU : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant les accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic

Accès

Cet accès doit être de 3 m minimum de large.

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 ne peuvent être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Est interdit tout accès direct à la RD96 et à la rue de la Princetière. Ils doivent se faire par les voies d'accès existantes ou en cours de réalisation sur la zone de la Princetière.

Le long des RD 136, 96 et 78 les accès directes sont autorisés à conditions de respecter les conditions de sécurité et de visibilité à la RD.

Tout projet (y compris les changements de destination ou extensions) utilisant un accès non sécurisé ou dangereux pourra être interdit.

Voirie

La création de voies est soumise aux conditions suivantes :

Voie à double sens :

- largeur minimale d'emprise 6 m,

Voie à sens unique :

- largeur minimale d'emprise 5 m,

Les voies en impasse existantes ou à créer, d'une longueur supérieure à 30 m doivent être aménagées pour permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour.

Pour garantir les conditions de visibilité et de sécurité, il pourra être demandé la réalisation d'aménagement en sortie de voie ou d'impasse (pans coupés...).

Les voies à créer doivent respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Les voies piétonnes auront une largeur de 3 m minimum.

Le long des RD 136, 96 et 78 les voies d'accès sont autorisées à conditions de respecter les conditions de sécurité et de visibilité à la RD.

Article 4 - 1AU : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Eau

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution, à la charge du maître d'ouvrage.

Toutes dispositions doivent être prises pour éviter la pollution des eaux distribuées à l'occasion de phénomène de retour d'eau.

Assainissement

Eaux usées domestiques :

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales.

Toutes constructions et installations raccordées au réseau d'eau potable doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

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 sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales pourront être collectées et réutilisées sur le terrain.

Déchets :

Un local ou un emplacement « Déchets » sera exigé dans le cadre d'opérations de logements collectifs, de constructions à usage d'équipements ou d'activités.

Électricité, téléphone, télédistribution

Dans les opérations de lotissements, soumis à permis d'aménager, ou de constructions groupées autorisées dans la zone :

- les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés
- la possibilité du raccordement de chaque logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation
- l'éclairage public, obligatoire, doit être prévu lors de la demande d'autorisation
- la possibilité de raccordement au réseau câblé doit être prévue lors de la demande d'autorisation.

Article 5 - 1AU : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article 6 – 1AU : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles d'implantation s'opposent à chaque lot d'une opération, y compris après division foncière

Hors agglomération, les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions devront respecter une marge de recul de 25 mètres minimum par rapport à l'axe de la RD 96.

En zone agglomérée, le nu des façades des constructions (y compris les annexes) doit être implanté :

- à 3 m minimum de la rue de la Princetière et de la RD96 ;
- à l'alignement ou en retrait de 1 m au moins par rapport à l'alignement des autres voies.

Article 7 – 1AU : Implantation par rapport aux limites séparatives

Les règles d'implantation s'opposent à chaque lot d'une opération, y compris après division foncière.

A moins que le bâtiment à construire ne se situe sur la limite de propriété, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à 3 m. Cette distance ne s'applique pas pour les constructions nécessaires à la gestion de la voirie et des divers réseaux, ni aux annexes d'une emprise inférieure ou égale à 10 m², ces dernières pouvant s'implanter entre 0 et 3 m de la limite.

Article 8 – 1AU : Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même propriété

Aucune règle particulière n'est prescrite.

Article 9 – 1AU : Emprise au sol des constructions

Aucune règle particulière n'est prescrite.

Article 10 – 1AU : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 6 m ou 9 m à l'égout des toitures dans le respect de l'orientation d'aménagement, le comble pouvant être aménagé sur 1 niveau.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent, ni aux équipements à usage d'intérêt collectif.

Article 11 – 1AU : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale.

Clôtures

Les clôtures seront constituées :

- Le long de la rue de la Princetière et de la coulée verte, d'une haie bocagère éventuellement doublée d'un grillage.
- Le long de la RD 96, d'un merlon végétalisé avec des essences bocagères.

Les autres clôtures sont constituées

- **A l'alignement des voies :**

- soit par une partie pleine de 1 m maximum avec éventuels piliers de 1,80 m maximum en façades sur rue. Cet élément peut être complété par un dispositif ajouré, la hauteur totale ne pouvant excéder 1,80 m. Ces hauteurs pouvant être réduites pour des raisons de sécurité, visibilité, ...
- soit par un grillage de 1,80 m maximum de haut, éventuellement doublé d'une haie

- **En limites séparatives :** par des clôtures de 1,80 m maximum

Les matériaux bruts destinés à être enduits ou peints seront obligatoirement enduits ou peints.

Les murs en pierres apparentes sont autorisés en clôtures sur une hauteur supérieure à 1 m, dès lors qu'il s'agit de remettre en état ou de prolonger un mur existant, et ce afin de préserver le caractère du lieu. Dans ce cas la hauteur maximale du mur est celle du mur en pierres apparentes existant, et ce sur la même unité foncière.

Annexes

Les annexes réalisées avec des moyens de fortune telles que des matériaux de démolition sont interdites.

La toiture des annexes n'est pas règlementée.

Article 12 – 1AU : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation publique. Il est exigé :

Constructions à usage d'habitation

Deux places de stationnement par logement. En cas d'opération de plus de 5 logements, il est prévu une place supplémentaire en parking commun pour 3 logements.

Constructions à usage de services

Une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher.

Modalités d'application

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. A défaut, il sera fait application des dispositions de l'article L. 123-1-12 du Code de l'Urbanisme.

Article 13 – 1AU : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

Les arbres identifiés sur l'orientation d'aménagement devront être préservés.

Les arbres de haut jet existants doivent être maintenues ou remplacées par des arbres de haut jet équivalents d'essences locales.

Création d'espaces verts communs dans les opérations de plus de 5 logements :
30 % de la surface totale de l'opération (voirie comprise) doivent être traités en espace commun à tous les lots dont 15 % (de la surface totale de l'opération) doivent être traités en espace d'agrément et paysager.

Article 14 – 1AU : Coefficient d'occupation des sols

Sans objet.

Article 15 – 1AU : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Sans objet.

Article 16 – 1AU : Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électriques

Sans objet.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

CARACTÈRE DE LA ZONE

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

Article 1 – 2AU : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AU 2.

Article 2 – 2AU : Occupations et utilisations du sol à des conditions particulières

- Les équipements nécessaires à l'exploitation ou à la gestion des voiries et des réseaux, à condition de ne pas être de nature à compromettre l'urbanisation ultérieure de la zone.

Article 3 – 2AU : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Accès

Aucune règle particulière n'est prescrite.

Voirie

Aucune règle particulière n'est prescrite.

Article 4 – 2AU : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Eau

Aucune règle particulière n'est prescrite

Assainissement

Aucune règle particulière n'est prescrite

Électricité, téléphone, télédistribution

Aucune règle particulière n'est prescrite.

Article 5 – 2AU : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article 6 – 2AU : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Le nu des façades des constructions doit être implanté à l'alignement des voies ou en retrait.

Article 7 – 2AU : Implantation par rapport aux limites séparatives

Le nu des façades des constructions doit être implanté en limites séparatives ou en retrait.

Article 8 – 2AU : Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même propriété

Aucune règle particulière n'est prescrite.

Article 9 – 2AU : Emprise au sol des constructions

Aucune règle particulière n'est prescrite.

Article 10 – 2AU : Hauteur maximale des constructions

Aucune règle particulière n'est prescrite.

Article 11 – 2AU : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Aucune règle particulière n'est prescrite.

Article 12 – 2AU : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Aucune règle particulière n'est prescrite.

Article 13 – 2AU : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

Sans objet.

Article 14 – 2AU : Coefficient d'occupation des sols

Sans objet.

Article 15 – 2AU : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Sans objet.

Article 16 – 2AU : Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électriques

Sans objet.

DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES AGRICOLES

La zone agricole est divisée en grands types de zones :

– A, Ab, Aac

dont les indices de référence figurent au plan.

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

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DU SECTEUR

La zone A est une zone où le potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles nécessite de la protéger et de la valoriser. Cette zone a pour vocation d'accueillir les activités agricoles, les bâtiments d'exploitation, les logements de fonction, les activités de diversification, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Elle comprend également des constructions de tiers qui peuvent faire l'objet d'extensions mesurées ; les d'annexes sont autorisées sous conditions.

Les installations et constructions autorisées sont soumises au principe de continuité de la loi littoral avec des dérogations envisageables en application de l'article L 146.4.1 du code de l'urbanisme.

A l'intérieur de la zone A, on distingue :

- le secteur Ab, zone de transition entre la zone urbaine et la zone agricole, inconstructible

Dans le secteur des Gâtineaux, s'applique les dispositions de la servitude de captage d'eau potable des Gâtineaux.

Article 1 – A : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

En secteur A et Ab :

- toute occupation ou utilisation du sol excepté celles autorisées à l'article 2
- le stationnement de caravanes sur les propriétés non-bâties
- toute occupation ou utilisation du sol susceptible de compromettre l'existence, la qualité ou l'équilibre biologique des zones humides et des continuités écologiques (notamment : les affouillements et exhaussements du sol, les dépôts permanents de tout matériau ou de matériels, tous travaux contrariant le régime hydraulique existant, les assèchements ou mises en eau des zones humides), exceptée celles autorisées à l'article A2

Article 2 – A : Occupations et utilisations du sol à des conditions particulières

Sont autorisés sous conditions particulières :

En zone A et Ab :

- les affouillements ou exhaussements du sol liés aux occupations du sol autorisées dans la zone ainsi que les affouillements et exhaussements du sol et dépôts de matériaux liés et rendus indispensables :
- pour l'entretien et le curage du réseau hydrographique
- aux projets d'entretien, de réhabilitation, de restauration des milieux naturels
- aux projets de compensation liés à la destruction de zones humides

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou de services publics, liées à la gestion des voiries, des réseaux ou de la production d'énergie, y compris renouvelable, ainsi que ceux liées à l'ouverture au public des espaces.
- les installations, ouvrages, travaux, aménagements, dépôts de matériaux liés et rendus indispensables pour la création ou la restauration des continuités écologiques

En zone A

- les constructions et les installations classées à condition d'être liées à l'activité agricole.
- la construction de nouveaux bâtiments agricoles à condition d'être implantés à 100 m au moins de la limite des zones U et AU.
- les constructions à condition qu'elles soient des activités accessoires à l'activité agricole.
- les logements de fonction agricoles à condition que la présence permanente des personnes soit liée et nécessaire au fonctionnement des exploitations agricoles et qu'ils soient implantés à proximité immédiate des bâtiments du lieu de production qui justifie sa nécessité, soit à moins de 50 m d'un autre bâtiment d'exploitation ou en continuité d'un groupement bâti proche, type village ou hameau.
- les projets d'installation ou de construction liées aux activités agricoles ou forestières, ne respectant pas le principe de continuité à condition d'entrer dans le champ d'application de l'article L 146.4.1 du code de l'urbanisme et ayant reçu l'avis favorable du Préfet après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites.
- l'aménagement, l'extension mesurée et la restauration des constructions existantes agricoles ainsi que le changement de destination des bâtiments agricoles existants sous réserve d'être liés et nécessaires à l'activité agricole en place, ou bien d'être liés aux logements de fonction, ou des activités de diversification agricole (exemples : laboratoire de transformation de produits agricoles, loisirs, hébergement, ferme pédagogique...).
- les extensions ou les annexes des bâtiments d'habitation existants, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- la démolition de construction existante à condition :
 - soit de concerner une construction menaçant ruine, présentant un danger pour la population, portant atteinte à la salubrité publique ou frappée d'alignement
 - soit de concerner une construction ne présentant aucun élément de caractère patrimonial c'est-à-dire datant d'avant le milieu du XX^{ème} siècle et n'ayant pas de décor de brique ou de pierre sur la façade, ni de façade tramée
 - soit de concerner une construction présentant un élément de caractère patrimonial mais à condition que la reconstruction préserve la volumétrie globale, l'aspect global et la trame globale des ouvertures
 - soit de ne pas concerner un mur ou muret en pierre sauf s'il s'agit de le démonter car il menace de s'effondrer, pour le reconstruire à l'identique, ou si cela a pour objectif de déplacer un accès jugé dangereux dans son positionnement actuel ou de créer un accès
- les affouillements et les exhaussements du sol réalisés en zones humides à condition que ceux-ci :

- soient liés et nécessaires aux activités agricoles et qu'aucune autre solution alternative n'existe, permettant d'éviter ou réduire l'atteinte aux zones humides, et que les atteintes résiduelles portées à ces milieux soient compensées ;
- soient liés à la sécurité des personnes ;
- soient liés à l'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une « utilité publique » ou « un caractère d'intérêt général » suffisant, et que le maître d'ouvrage démontre qu'aucune autre solution alternative n'existe, permettant d'éviter ou réduire l'atteinte à ces milieux, et que les atteinte résiduelles portées à ces milieux soient compensées.

Article 3 – A : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée 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 disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Accès

Cet accès doit être de 3 m minimum de large.

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 ne peuvent être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Est interdit tout accès direct à la RD 213 (Route bleue) Le long des RD 136, 96 et 78 les accès directes sont autorisés à conditions de respecter les conditions de sécurité et de visibilité à la RD.

Tout projet (y compris les changements de destination ou extensions) utilisant un accès non sécurisé ou dangereux pourra être interdit.

Voirie

Aucune règle particulière n'est prescrite.

Le long des RD 136, 96 et 78 les voies d'accès sont autorisées à conditions de respecter les conditions de sécurité et de visibilité à la RD.

Article 4 – A : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Eau

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution, à la charge du maître d'ouvrage.

Toutefois, en l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise.

Toutes dispositions doivent être prises pour éviter la pollution des eaux distribuées à l'occasion de phénomène de retour d'eau.

Assainissement

Eaux usées domestiques :

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. Toutes constructions et installations raccordées à l'eau potable doivent être raccordées au réseau public d'assainissement. En l'absence de réseau, l'assainissement autonome doit être réalisable. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Eaux résiduaires industrielles :

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles, liées aux activités autorisées dans la zone, dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire. En l'absence de réseau, l'assainissement autonome doit être réalisable. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction devra être directement raccordée au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

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 sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales pourront être collectées et réutilisées sur le terrain.

Électricité, téléphone, télédistribution

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension ou de téléphone, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

Article 5 – A : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article 6 – A : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Le nu des façades doit respecter un retrait par rapport aux différentes voies dans les conditions minimales suivantes :

- RD 213 : 50 m de l'axe pour les bâtiments agricoles et 100 m de l'axe pour les autres (y compris les logements de fonction et aucune réduction de marge de recul ne sera accordée pour les activités).
- Bretelle d'accès à la RD 213 : 30 m de l'axe par rapport au bord externe de la chaussée
- Autres RD : 25 m de l'axe de la voie
- Autres voies : 5 m de l'alignement

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le terrain d'assiette du projet de construction est bordé par plusieurs voies, le projet de construction sera implanté en retrait de 5 m minimum de l'alignement d'une des voies, et à 3m minimum de l'autre ou des autres voies ouvertes à la circulation, hors voie départementale,
- lorsque le projet de construction est accolé, sur une même unité foncière, à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente, ou lorsqu'il s'agit de l'extension mesurée d'une construction existante, dans ce cas la nouvelle construction s'implantera au même niveau que la construction existante ou en retrait de celle-ci,
- lorsque le projet de construction borde une voie piétonne, dans ce cas l'implantation peut se faire à partir de l'alignement,
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des divers réseaux, dans ce cas l'implantation peut se faire en recul de 7 m du bord de chaussée de route départementale, et à partir de l'alignement pour les autres voies,
- lorsqu'il s'agit d'une construction à usage de service ou d'équipement public ; dans ce cas l'implantation peut se faire à partir de l'alignement
- pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul, les extensions et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiments existants,
- lorsqu'il s'agit de locaux poubelles, couverts ou non, d'immeubles collectifs de logement ; dans ce cas l'implantation peut se faire à partir de l'alignement
- lorsque les installations de constructions sont réalisées pour être nécessaires à la mise aux normes des exploitations agricoles,
- lors de la mise en place d'éoliennes se rattachant à la catégorie des équipements d'intérêt général. Dans ce cas, un recul minimal de 50 m par rapport à l'axe des routes départementales sera toutefois exigé.

La distance entre la limite du domaine public départemental et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou supérieure à la longueur de la pale quelle que soit la hauteur du mât. Aucun surplomb du domaine public ne sera autorisé pour ce type d'implantation.

Article 7 – A : Implantation par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment à construire ne se situe sur la limite de propriété, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout de toiture, avec un minimum de 3 m.

Cette distance ne s'applique pas pour les constructions nécessaires à la gestion de la voirie et des divers réseaux, ni aux annexes d'une emprise inférieure ou égale à 10 m², ces dernières pouvant s'implanter entre 0 et 3 m de la limite.

En cas de surélévation de construction existante, la surélévation peut se faire dans le prolongement vertical de l'existant même si la construction existante ne respecte pas les règles précédentes.

De plus, toute construction et installation, à l'exception des équipements techniques liés aux réseaux des services publics et d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication,...), devra être éloignée d'au moins 5 m des rives des cours d'eau mentionnés sur la carte annexée au présent règlement.

Article 8 – A : Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même propriété

Les annexes autorisées doivent être sur la même unité de propriété que la construction principale à laquelle elles se rapportent. Le point le plus proche de l'annexe au point le plus proche de la construction principale existante se situe à 15 m maximum de la construction principale.

Article 9 – A : Emprise au sol des constructions

Les annexes autorisées doivent être de 40 m² d'emprise au sol maximum d'entreprise au sol.

Article 10 – A : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 6 m à l'égout des toitures, le comble ne pouvant être aménagé que sur 1 niveau.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

La hauteur des annexes est de 3.50 m de haut maximum à l'égout de toit et 5.50 m de haut maximum au faitage.

Article 11 – A : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale.

Toitures***Pour les constructions à usage d'habitation***

En cas de toiture en pente :

- a) La toiture doit avoir plusieurs versants en tuiles en usage dans la région ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à la tuile, dont la pente est comprise entre 16° et 26° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. En complément de ces versants principaux, sont autorisées sur une même construction les toitures à faible pente ou en toiture terrasse, ces dernières pouvant être végétalisées ou recevoir des matériaux autres que la tuile, à condition qu'il y ait une harmonisation avec les constructions environnantes.

Ceci n'interdit pas la pose de panneaux photovoltaïques.

b) Les toitures en ardoises naturelles peuvent être autorisées dans la mesure où les constructions directement voisines en sont recouvertes. Dans ce cas, une pente de toiture de 35° minimum est imposée. En complément d'une toiture principale en ardoise, sont autorisées sur une même construction, les toitures à faible pente ou en toiture terrasse, pouvant recevoir des matériaux autres que l'ardoise.

c) La réfection des toitures à l'identique est autorisée.

d) Les toitures des vérandas, préau, carport... peuvent être en matériaux autres que la tuile ou l'ardoise et différents de ces deux types de matériaux, et avec des pentes différentes.

Les toitures terrasse sont autorisées.

Pour les autres constructions (équipements publics, bâtiments d'activité...), aucune pente de toiture n'est imposée et le choix de matériaux de toiture est libre, sous réserve de l'intégration de la construction dans son environnement telle que prévue à l'article 11.1.

Clôtures

Les clôtures sont constituées

- **A l'alignement des voies :**
 - soit par une partie pleine de 1 m maximum avec éventuels piliers de 1,80 m maximum en façades sur rue. Cet élément peut être complété par un dispositif ajouré, la hauteur totale ne pouvant excéder 1,80 m. Ces hauteurs pouvant être réduites pour des raisons de sécurité, visibilité, ...
 - soit par un grillage de 1,80 m maximum de haut, éventuellement doublé d'une haie
- **En limites séparatives :** par des clôtures de 1,80 m maximum

Les matériaux bruts destinés à être enduits ou peints seront obligatoirement enduits ou peints.

Les murs en pierres apparentes sont autorisés en clôtures sur une hauteur supérieure à 1 m, dès lors qu'il s'agit de remettre en état ou de prolonger un mur existant, et ce afin de préserver le caractère du lieu. Dans ce cas la hauteur maximale du mur est celle du mur en pierres apparentes existant, et ce sur la même unité foncière.

Afin de garantir les continuités écologiques, les clôtures des champs et prés permettront d'assurer leur franchissement par la faune (haies champêtres, à fils, ...).

Annexes

Les annexes réalisées avec des moyens de fortune telles que des matériaux de démolition sont interdites.

La toiture des annexes n'est pas réglementée.

Article 12 – A : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et du domaine public.

Article 13 – A : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

Des rideaux de végétation suffisamment épais doivent être plantés afin de masquer les constructions et installations. Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt général faisant l'objet d'une notice d'impact ou étude d'impact.

Les arbres de haut jet existants doivent être maintenues ou remplacées par des arbres de haut jet équivalents d'essences locales.

Article 14 – A : Coefficient d'occupation des sols

Sans objet.

Article 15 – A : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Sans objet.

Article 16 – A : Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électriques

Sans objet.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Aac

CARACTERE DE LA ZONE

La zone Aac est constituée par les écarts où existent des activités économiques.

Dans le secteur du Champ Chevalier, s'appliquent les dispositions de la servitude de captage d'eau potable des Gâtineaux.

Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation.

Article 1 – Aac : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les destinations, et occupations du sol non mentionnées à l'article Aac.

Article 2 – Aac : Occupations et utilisations du sol à des conditions particulières

- L'extension mesurée (soit 1/3 maximum de l'emprise au sol de l'existant) des constructions existantes et leurs annexes, à vocation commerciale, artisanale ou de service, à condition d'être liée à une activité existante
- Les aménagements, stockages et dépôts à vocation artisanale, commerciale ou de service à condition d'être liés à une activité existante
- Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient indispensables à la réalisation des opérations possibles dans la zone
- Les équipements publics ou d'intérêt général ou collectif, liés à la gestion des voiries et des réseaux, ainsi que les équipements de production d'énergie (y compris renouvelable) et leurs annexes

La démolition est possible à condition :

- soit de concerner une construction menaçant ruine, présentant un danger pour la population, portant atteinte à la salubrité publique ou frappée d'alignement
- soit de concerner une construction ne présentant aucun élément de caractère patrimonial c'est-à-dire datant d'avant le milieu du XX^{ème} siècle et n'ayant pas de décor de brique ou de pierre sur la façade, ni de façade tramée
- soit de concerner une construction présentant un élément de caractère patrimonial mais à condition que la reconstruction préserve la volumétrie globale, l'aspect global et la trame globale des ouvertures
- soit de ne pas concerner un mur ou muret en pierre sauf s'il s'agit de le démonter car il menace de s'effondrer, pour le reconstruire à l'identique, ou si cela a pour objectif de déplacer un accès jugé dangereux dans son positionnement actuel ou de créer un accès

Article 3 – Aac : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant les accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Accès

Cet accès doit être de 3 m minimum de large.

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 ne peuvent être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Est interdit tout accès direct à la RD 213 (Route bleue) Le long des RD 136, 96 et 78 les voies d'accès et els accès directes sont autorisées à conditions de respecter les conditions de sécurité et de visibilité à la RD.

Tout projet (y compris les changements de destination ou extensions) utilisant un accès non sécurisé ou dangereux pourra être interdit.

Voirie

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes : 6 m d'emprise de voie.

Les voies en impasse existantes ou à créer, d'une longueur supérieure à 30 m doivent être aménagées pour permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour.

Pour garantir les conditions de visibilité et de sécurité, il pourra être demandé la réalisation d'aménagement en sortie de voie ou d'impasse (pans coupés...).

Les voies à créer doivent respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Le long des RD 136, 96 et 78 les voies d'accès sont autorisées à conditions de respecter les conditions de sécurité et de visibilité à la RD.

Article 4 – Aac : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Eau

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution, à la charge du maître d'ouvrage.

Toutes dispositions doivent être prises pour éviter la pollution des eaux distribuées à l'occasion de phénomène de retour d'eau.

Assainissement

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales.

Toutes constructions et installations raccordées à l'eau potable doivent être raccordées au réseau public d'assainissement. En l'absence de réseau, l'assainissement autonome doit être réalisable. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Pour certains effluents nocifs, un pré-traitement pourra être imposé.

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 sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales pourront être collectées et réutilisées sur le terrain.

Électricité, téléphone, télédistribution

Dans les nouvelles opérations de lotissements, soumis à permis d'aménager, ou de constructions groupées autorisées dans la zone :

- les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés, lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées,
- la possibilité du raccordement de chaque logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation,
- l'éclairage public, obligatoire, doit être prévu lors de la demande d'autorisation,
- la possibilité de raccordement au réseau câblé doit être prévue lors de la demande d'autorisation.

Article 5 – Aac : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article 6 – Aac : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles d'implantation s'opposent à chaque lot d'une opération, y compris après division foncière

Idem Ub

Le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait de 5 m au moins par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation.

Hors agglomération, le nu des façades des constructions doit respecter un retrait par rapport aux différentes voies dans les conditions minimales suivantes :

- RD 213 : 100 m de l'axe pour les constructions à usage d'habitation, 50 m de l'axe pour les autres
- Bretelles d'accès à la RD 213 : 30 m par rapport au bord externe de la chaussée
- Autres RD : 25 m de l'axe de la voie
- Autres voies : 5 m de l'alignement

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le terrain d'assiette du projet de construction est bordé par plusieurs voies, le projet de construction sera implanté en retrait de 5 m minimum de l'alignement d'une des voies, et à 3m minimum de l'autre ou des autres voies ouvertes à la circulation, hors voie départementale
- lorsque le projet de construction est accolé, sur une même unité foncière, à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente, ou lorsqu'il s'agit de l'extension d'une construction existante, dans ce cas la nouvelle construction s'implantera au même niveau que la construction existante ou en retrait de celle-ci,
- lorsque le projet de construction borde une voie piétonne, dans ce cas l'implantation peut se faire à partir de l'alignement
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des divers réseaux, dans ce cas l'implantation peut se faire en recul de 7 m du bord de chaussée de route départementale, et à partir de l'alignement pour les autres voies
- pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul, les extensions et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiments existants.
- lorsqu'il s'agit d'une construction à usage de service ou d'équipement public ; dans ce cas l'implantation peut se faire à partir de l'alignement
- lorsqu'il s'agit de locaux poubelles, couverts ou non, d'immeubles collectifs de logement ; dans ce cas l'implantation peut se faire à partir de l'alignement

Article 7 – Aac : Implantation par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment à construire ne se situe sur la limite de propriété, la distance de tout point de la construction (exclusion faite des débords de toit et des balcons) au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale 3 m. Cette distance ne s'applique pas pour les constructions nécessaires à la gestion de la voirie et des divers réseaux, ni aux annexes d'une emprise inférieure ou égale à 10 m², ces dernières pouvant s'implanter entre 0 et 3 m de la limite.

En cas de surélévation de construction existante, la surélévation peut se faire dans le prolongement vertical de l'existant même si la construction existante ne respecte pas les règles précédentes.

Article 8 – Aac : Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article 9 – Aac : Emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article 10 – Aac : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 m à l'égout des toitures, le comble ne pouvant être aménagé que sur 1 niveau. En cas de forte pente de terrain (pente de 5% ou plus) une hauteur de 1 m supplémentaire par tranche de 10 m de longueur de façade est autorisée.

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent ni aux constructions à usage d'intérêt collectif.

La hauteur des annexes est de 3.50 m de haut maximum à l'égout de toit.

Article 11 - Aac : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale.

Clôtures

Les clôtures sont constituées

- **A l'alignement des voies :**
 - soit par une partie pleine de 1 m maximum avec éventuels piliers de 1,80 m maximum en façades sur rue. Cet élément peut être complété par un dispositif ajouré, la hauteur totale ne pouvant excéder 1,80 m. Ces hauteurs pouvant être réduites pour des raisons de sécurité, visibilité, ...
 - soit par un grillage de 1,80 m maximum de haut, éventuellement doublé d'une haie
- **En limites séparatives :** par des clôtures de 1,80 m maximum

Les matériaux bruts destinés à être enduits ou peints seront obligatoirement enduits ou peints.

Les murs en pierres apparentes sont autorisés en clôtures sur une hauteur supérieure à 1m, dès lors qu'il s'agit de remettre en état ou de prolonger un mur existant, et ce afin de préserver le caractère du lieu. Dans ce cas la hauteur maximale du mur est celle du mur en pierres apparentes existant, et ce sur la même unité foncière.

Annexes

Les annexes réalisées avec des moyens de fortune telles que des matériaux de démolition sont interdites.

La toiture des annexes n'est pas règlementée.

Article 12 – Aac : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et du domaine public.

Article 13 – Aac : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

Des rideaux de végétation suffisamment épais doivent être plantés afin de masquer les constructions et installations. Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt général faisant l'objet d'une notice d'impact ou étude d'impact.

Les arbres de haut jet existants doivent être maintenues ou remplacées par des arbres de haut jet équivalents d'essences locales.

Article 14 – Aac : Coefficient d'occupation des sols

Sans objet.

Article 15 – Aac : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Sans objet.

Article 16 – Aac : Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électriques

Le génie civil pour les réseaux de fibre optique devra être prévu dans les opérations d'aménagement en attente de raccordement et les constructions devront être raccordées aux réseaux de fibre optique lorsqu'ils seront mis en place.

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ah

CARACTERE DE LA ZONE

La zone Ah est constituée par les écarts et les hameaux d'une certaine importance.

Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation.

Dans le secteur des Plantes, s'appliquent les dispositions de la servitude de captage d'eau potable des Gâtineaux.

Article 1 – Ah : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits toutes les destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités non mentionnées à l'article Uh I-2

Article 2 – Ah : Occupations et utilisations du sol à des conditions particulières

- les constructions nouvelles et la rénovation ou extension des constructions existantes à condition d'être à vocation habitation ou de gîte,
- les annexes et abris à animaux domestiques à condition d'être liés à une habitation existante sur la même unité foncière
- les extensions mesurées des constructions existantes et leurs annexes,
- les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient indispensables à la réalisation des opérations possibles dans la zone et si la topographie l'exige.
- les équipements publics ou d'intérêt général ou collectif, liés à la gestion des voiries et des réseaux, ainsi que les équipements de production d'énergie (y compris renouvelable) et leurs annexes
- les affouillements et exhaussements du sol et dépôts liés et rendus indispensables pour l'entretien et le curage du réseau hydrographique

La démolition est possible à condition :

- soit de concerner une construction menaçant ruine, présentant un danger pour la population, portant atteinte à la salubrité publique ou frappée d'alignement
- soit de concerner une construction ne présentant aucun élément de caractère patrimonial c'est-à-dire datant d'avant le milieu du XX^{ème} siècle et n'ayant pas de décor de brique ou de pierre sur la façade, ni de façade tramée
- soit de concerner une construction présentant un élément de caractère patrimonial mais à condition que la reconstruction préserve la volumétrie globale, l'aspect global et la trame globale des ouvertures
- soit de ne pas concerner un mur ou muret en pierre sauf s'il s'agit de le démonter car il menace de s'effondrer, pour le reconstruire à l'identique, ou si cela a pour objectif de déplacer un accès jugé dangereux dans son positionnement actuel ou de créer un accès.

Article 3 – Ah : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant les accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Accès

Cet accès doit être de 3 m minimum de large.

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 ne peuvent être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Est interdit tout accès direct à la RD 96 (à l'exception des voies d'accès de la zone).

Aucune entrave (barrière, barbelés, etc. ...) ne doit être apportée à la libre circulation des piétons le long du littoral sur le passage institué par les articles L. 121-31 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Tout projet (y compris les changements de destination ou extensions) utilisant un accès non sécurisé ou dangereux pourra être interdit.

Voirie

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes : 6 m d'emprise de voie.

Les voies en impasse existantes ou à créer, d'une longueur supérieure à 30 m doivent être aménagées pour permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour.

Pour garantir les conditions de visibilité et de sécurité, il pourra être demandé la réalisation d'aménagement en sortie de voie ou d'impasse (pans coupés...).

Les voies à créer doivent respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Article 4 – Ah : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Eau

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution, à la charge du maître d'ouvrage.

Toutes dispositions doivent être prises pour éviter la pollution des eaux distribuées à l'occasion de phénomène de retour d'eau.

Assainissement

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales.

Toutes constructions et installations raccordées à l'eau potable doivent être raccordées au réseau public d'assainissement. En l'absence de réseau, l'assainissement autonome doit être réalisable. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Pour certains effluents nocifs, un pré-traitement pourra être imposé.

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 sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales pourront être collectées et réutilisées sur le terrain.

Électricité, téléphone, télédistribution

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension ou de téléphone, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

Article 5 – Ah : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article 6 – Ah : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles d'implantation s'opposent à chaque lot d'une opération, y compris après division foncière

Le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait de 5 m au moins par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation.

Hors agglomération, le nu des façades des constructions doit respecter un retrait par rapport à l'axe des différentes voies dans les conditions minimales suivantes :

- Autres RD : 25 m de l'axe de la voie.
- Autres voies : 5 m de l'alignement

Le long des routes qui ne sont pas départementales, des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le terrain d'assiette du projet de construction est bordé par plusieurs voies, le projet de construction sera implanté en retrait de 5 m minimum de l'alignement d'une des voies, et à 3m de l'autre ou des autres voies ouvertes à la circulation
- lorsque le projet de construction est accolé, sur une même unité foncière, à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente, dans ce cas la nouvelle construction s'implantera au même niveau que la construction existante ou en retrait de celle-ci

- lorsque le projet de construction borde une voie piétonne, dans ce cas l'implantation peut se faire à partir de l'alignement
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des divers réseaux, dans ce cas l'implantation peut se faire en recul de 7 m du bord de chaussée de route départementale, et à partir de l'alignement pour les autres voies
- pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul, les extensions et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiments existants.
- lorsqu'il s'agit d'une construction à usage de service ou d'équipement public ; dans ce cas l'implantation peut se faire à partir de l'alignement
- lorsqu'il s'agit de locaux poubelles, couverts ou non, d'immeubles collectifs de logements ; dans ce cas l'implantation peut se faire à partir de l'alignement.

Article 7 – Ah : Implantation par rapport aux limites séparatives

Les règles d'implantation s'opposent à chaque lot d'une opération, y compris après division foncière.

A moins que le bâtiment à construire ne se situe sur la limite de propriété, la distance de tout point de la construction (exclusion faite des débords de toit et des balcons) au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale 3.00 m. Cette distance ne s'applique pas pour les constructions nécessaires à la gestion de la voirie et des divers réseaux, ni aux annexes d'une emprise inférieure ou égale à 10 m², ces dernières pouvant s'implanter entre 0 et 3 m de la limite.

En cas de surélévation de construction existante, la surélévation peut se faire dans le prolongement vertical de l'existant même si la construction existante ne respecte pas les règles précédentes.

De plus, toute construction et installation, à l'exception des équipements techniques liés aux réseaux des services publics et d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication,...), devra être éloignée d'au moins 5 m des rives des cours d'eau mentionnés sur la carte annexée au présent règlement.

Article 8 – Ah : Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même propriété

Les annexes autorisées doivent être sur la même unité de propriété que la construction principale à laquelle elles se rapportent. Le point le plus proche de l'annexe au point le plus proche de la construction principale existante se situe à 15 m maximum de la construction principale.

Article 9 – Ah : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est de 75% maximum.

De plus les annexes autorisées doivent être de 40 m² maximum.

Article 10 – Ah : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 m à l'égout des toitures, le comble ne pouvant être aménagé que sur 1 niveau. En cas de forte pente de terrain (pente de 5%

ou plus) une hauteur de 1 m supplémentaire par tranche de 10 m de longueur de façade est autorisée.

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent ni aux constructions à usage d'intérêt collectif.

La hauteur des annexes est de 3.50 m de haut maximum à l'égout de toit.

Article 11 - Ah : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale.

Toitures

Pour les constructions à usage d'habitation

En cas de toiture en pente :

- La toiture doit avoir plusieurs versants en tuiles en usage dans la région ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à la tuile, dont la pente est comprise entre 16° et 26° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. En complément de ces versants principaux, sont autorisées sur une même construction les toitures à faible pente ou en toiture terrasse, ces dernières pouvant être végétalisées ou recevoir des matériaux autres que la tuile, à condition qu'il y ait une harmonisation avec les constructions environnantes.
Ceci n'interdit pas la pose de panneaux photovoltaïques
- Les toitures en ardoises naturelles peuvent être autorisées dans la mesure où les constructions directement voisines en sont recouvertes. Dans ce cas, une pente de toiture de 35° minimum est imposée. En complément d'une toiture principale en ardoise, sont autorisées sur une même construction, les toitures à faible pente ou en toiture terrasse, pouvant recevoir des matériaux autres que l'ardoise.
- La réfection des toitures à l'identique est autorisée.
- Les toitures des vérandas, préau, carport... peuvent être en matériaux autres que la tuile ou l'ardoise et différents de ces deux types de matériaux, et avec des pentes différentes.

Les toitures terrasse sont autorisées.

Clôtures

Les clôtures sont constituées

- **A l'alignement des voies :**
 - soit par une partie pleine de 1 m maximum avec éventuels piliers de 1,80 m maximum en façades sur rue. Cet élément peut être complété par un dispositif ajouré, la hauteur totale ne pouvant excéder 1,80 m. Ces hauteurs pouvant être réduites pour des raisons de sécurité, visibilité, ...
 - soit par un grillage de 1,80 m maximum de haut, éventuellement doublé d'une haie
- **En limites séparatives :** par des clôtures de 1,80 m maximum

Les matériaux bruts destinés à être enduits ou peints seront obligatoirement enduits ou peints.

Les murs en pierres apparentes sont autorisés en clôtures sur une hauteur supérieure à 1 m, dès lors qu'il s'agit de remettre en état ou de prolonger un mur existant, et ce afin de préserver le caractère du lieu. Dans ce cas la hauteur maximale du mur est celle du mur en pierres apparentes existant, et ce sur la même unité foncière

Annexes

Les annexes réalisées avec des moyens de fortune telles que des matériaux de démolition sont interdites.

La toiture des annexes n'est pas règlementée.

Article 12 – Ah : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation publique. Il est exigé pour les constructions neuves et les changements de destination :

Constructions à usage d'habitation

1 place minimum par tranche de 75 m² de Surface Plancher, chaque tranche entamée comptant pour une place.

En cas d'opération de plus de 5 logements, il est prévu une place supplémentaire en parking commun pour 3 logements.

Modalités d'application

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. A défaut, il sera fait application de la législation en vigueur.

Article 13 – Ah : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

Des rideaux de végétation suffisamment épais doivent être plantés afin de masquer les constructions et installations. Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt général faisant l'objet d'une notice d'impact ou étude d'impact.

Les arbres de haut jet existants doivent être maintenues ou remplacées par des arbres de haut jet équivalents d'essences locales.

Article 14 – Ah : Coefficient d'occupation des sols

Sans objet.

Article 15 – Ah : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Sans objet.

Article 16 – Ah : Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électriques

Le génie civil pour les réseaux de fibre optique devra être prévu dans les opérations d'aménagement en attente de raccordement et les constructions devront être raccordées aux réseaux de fibre optique lorsqu'ils seront mis en place.

TITRE V

DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES NATURELLES

Les zones naturelles sont divisées en grands types de secteurs :

Ne, Nhl, Nf, Nm, Ns

dont les indices de référence figurent au plan.

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

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nc

CARACTERE DE LA ZONE Nc

Cette zone comprend les habitations situées au nord de la zone agglomérée, dans la coupure d'urbanisation. Ces constructions qui peuvent faire l'objet d'extensions mesurées ; les d'annexes sont autorisées sous conditions.

Les installations et constructions autorisées sont soumises au principe de continuité de la loi littoral avec des dérogations envisageables en application de l'article L 146.4.1 du code de l'urbanisme.

Article 1 – Nc : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- toute occupation ou utilisation du sol excepté celles autorisées à l'article 2
- le stationnement de caravanes sur les propriétés non-bâties

Article 2 – Nc : Occupations et utilisations du sol à des conditions particulières

Sont autorisés sous conditions particulières :

- Les affouillements ou exhaussements du sol liés aux occupations du sol autorisées dans la zone ainsi que les affouillements et exhaussements du sol et dépôts de matériaux liés et rendus indispensables :
 - pour l'entretien et le curage du réseau hydrographique
 - aux projets d'entretien, de réhabilitation, de restauration des milieux naturels
 - aux projets de compensation liés à la destruction de zones humides
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou de services publics, liées à la gestion des voiries, des réseaux ou de la production d'énergie, y compris renouvelable, ainsi que ceux liées à l'ouverture au public des espaces.
- Les installations, ouvrages, travaux, aménagements, dépôts de matériaux liés et rendus indispensables pour la création ou la restauration des continuités écologiques
- La rénovation, les extensions mesurées ou les annexes des bâtiments d'habitation existants, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- La démolition de construction existante à condition :
 - soit de concerner une construction menaçant ruine, présentant un danger pour la population, portant atteinte à la salubrité publique ou frappée d'alignement
 - soit de concerner une construction ne présentant aucun élément de caractère patrimonial c'est-à-dire datant d'avant le milieu du XX^{ème} siècle et n'ayant pas de décor de brique ou de pierre sur la façade, ni de façade tramée

- soit de concerner une construction présentant un élément de caractère patrimonial mais à condition que la reconstruction préserve la volumétrie globale, l'aspect global et la trame globale des ouvertures
- soit de ne pas concerner un mur ou muret en pierre sauf s'il s'agit de le démonter car il menace de s'effondrer, pour le reconstruire à l'identique, ou si cela a pour objectif de déplacer un accès jugé dangereux dans son positionnement actuel ou de créer un accès

Article 3 – Nc : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée 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 disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Accès

Cet accès doit être de 3 m minimum de large.

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 ne peuvent être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Tout projet (y compris les extensions) utilisant un accès non sécurisé ou dangereux pourra être interdit.

Voirie

Aucune règle particulière n'est prescrite.

Article 3 - Nc : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Eau

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution, à la charge du maître d'ouvrage.

Toutefois, en l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise.

Toutes dispositions doivent être prises pour éviter la pollution des eaux distribuées à l'occasion de phénomène de retour d'eau.

Assainissement

Eaux usées domestiques :

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. Toutes constructions et installations raccordées à l'eau potable doivent être raccordées au réseau public d'assainissement. En l'absence de réseau, l'assainissement autonome doit être réalisable. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir

être mis hors circuit. La construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Eaux résiduaires industrielles :

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles, liées aux activités autorisées dans la zone, dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire. En l'absence de réseau, l'assainissement autonome doit être réalisable. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction devra être directement raccordée au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

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 sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les eaux pluviales pourront être collectées et réutilisées sur le terrain.

Électricité, téléphone, télédistribution

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension ou de téléphone, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

Article 5 – Nc : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article 6 – Nc : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Le nu des façades doit respecter un retrait de 5 m minimum de l'alignement des voies.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le terrain d'assiette du projet de construction est bordé par plusieurs voies, le projet de construction sera implanté en retrait de 5 m minimum de l'alignement d'une des voies, et à 3 m de l'autre ou des autres voies ouvertes à la circulation (hors départementale)
- lorsque le projet de construction est accolé, sur une même unité foncière, à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente, dans ce cas la nouvelle construction s'implantera au même niveau que la construction existante ou en retrait de celle-ci
- lorsque le projet de construction borde une voie piétonne, dans ce cas l'implantation peut se faire à partir de l'alignement
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des divers réseaux, dans ce cas l'implantation peut se faire à partir de l'alignement
- lorsqu'il s'agit d'une construction à usage de service ou d'équipement public ; dans ce cas l'implantation peut se faire à partir de l'alignement
- lorsqu'il s'agit de locaux poubelles, couverts ou non, d'immeubles collectifs de logement ; dans ce cas l'implantation peut se faire à partir de l'alignement

Article 7 – Nc : Implantation par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment à construire ne se situe sur la limite de propriété, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesuré à l'égout de toiture, avec un minimum de 3 m.

Cette distance ne s'applique pas pour les constructions nécessaires à la gestion de la voirie et des divers réseaux, ni aux annexes d'une emprise inférieure ou égale à 10 m², ces dernières pouvant s'implanter entre 0 et 3 m de la limite.

En cas de surélévation de construction existante, la surélévation peut se faire dans le prolongement vertical de l'existant même si la construction existante ne respecte pas les règles précédentes

Article 8 – Nc : Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même propriété

Les annexes autorisées doivent être sur la même unité de propriété que la construction principale à laquelle elles se rapportent. Le point le plus proche de l'annexe au point le plus proche de la construction principale existante se situe à 15 m maximum de la construction principale.

Article 9 – Nc: Emprise au sol des constructions

Les annexes autorisées doivent être de 40 m² d'emprise au sol maximum d'entreprise au sol.

Article 10 – Nc : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 6 m à l'égout des toitures, le comble ne pouvant être aménagé que sur 1 niveau.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

La hauteur des annexes est de 3.50 m de haut maximum à l'égout de toit et 5.50 m de haut maximum au faitage.

Article 11 – Nc : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale.

Toitures

Pour les constructions à usage d'habitation

En cas de toiture en pente :

- a) La toiture doit avoir plusieurs versants en tuiles en usage dans la région ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à la tuile, dont la pente est comprise entre 16° et 26° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. En complément de ces versants principaux, sont autorisées sur une même construction les toitures à faible pente ou en toiture terrasse, ces dernières pouvant être végétalisées ou recevoir des matériaux autres que la tuile, à condition qu'il y ait une harmonisation avec les constructions environnantes.
- b) Les toitures en ardoises naturelles peuvent être autorisées dans la mesure où les constructions directement voisines en sont recouvertes. Dans ce cas, une pente de toiture de 35° minimum est imposée. En complément d'une toiture principale en ardoise, sont autorisées sur une même construction, les toitures à faible pente ou en toiture terrasse, pouvant recevoir des matériaux autres que l'ardoise.
- c) La réfection des toitures à l'identique est autorisée.
- d) Les toitures des vérandas, préau, carport... peuvent être en matériaux autres que la tuile ou l'ardoise et différents de ces deux types de matériaux, et avec des pentes différentes.

Les toitures terrasse sont autorisées.

Pour les autres constructions (équipements publics, bâtiments d'activité...), aucune pente de toiture n'est imposée et le choix de matériaux de toiture est libre, sous réserve de l'intégration de la construction dans son environnement telle que prévue à l'article 11.1.

Clôtures

Les clôtures sont constituées

- **A l'alignement des voies :**
 - soit par une partie pleine de 1 m maximum avec éventuels piliers de 1,80 m maximum en façades sur rue. Cet élément peut être complété par un dispositif ajouré, la hauteur totale ne pouvant excéder 1,80 m. Ces hauteurs pouvant être réduites pour des raisons de sécurité, visibilité, ...
 - soit par un grillage de 1,80 m maximum de haut, éventuellement doublé d'une haie
- **En limites séparatives :** par des clôtures de 1,80 m maximum

Les matériaux bruts destinés à être enduits ou peints seront obligatoirement enduits ou peints.

Les murs en pierres apparentes sont autorisés en clôtures sur une hauteur supérieure à 1 m, dès lors qu'il s'agit de remettre en état ou de prolonger un mur existant, et ce afin de préserver le caractère du lieu. Dans ce cas la hauteur maximale du mur est celle du mur en pierres apparentes existant, et ce sur la même unité foncière.

Afin de garantir les continuités écologiques, les clôtures des champs et prés permettront d'assurer leur franchissement par la faune (haies champêtres, à fils, ...).

Annexes

Les annexes réalisées avec des moyens de fortune telles que des matériaux de démolition sont interdites.

La toiture des annexes n'est pas règlementée.

Article 12 – Nc : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et du domaine public.

Article 13 – Nc : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

Des rideaux de végétation suffisamment épais doivent être plantés afin de masquer les constructions et installations. Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt général faisant l'objet d'une notice d'impact ou étude d'impact.

Les arbres de haut jet existants doivent être maintenues ou remplacées par des arbres de haut jet équivalents d'essences locales.

Article 14 – Nc: Coefficient d'occupation des sols

Sans objet.

Article 15 – Nc: Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Sans objet.

Article 16 – Nc: Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électriques

Sans objet.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ne

CARACTERE DE LA ZONE Ne

Cette zone est à vocation d'équipement ou de structure d'intérêt général ou collectif comme la station d'épuration et le terrain d'accueil des gens du voyage, la coulée verte de Saint Michel ou le centre de tir de la Hervière.

Article 1 - Ne : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Ne 2.

Article 2 - Ne : Occupations et utilisations du sol admises soumises à conditions particulières

Sont admis :

- 2.1 Les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion, à l'ouverture au public de ces espaces (ex : sentiers, passerelles, table de pique-nique...) et les constructions et installations légères strictement liées et nécessaires à l'ouverture au public de ces espaces (ex : mobilier, panneaux d'information...).
- 2.2 Les constructions et installations strictement liées et nécessaires à l'aire communale et intercommunale d'accueil des gens du voyage.
- 2.3 Les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la station d'épuration de la Princetière
- 2.4 Les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la salle communale et au centre de tir communaux à la Hervière
- 2.5 Les constructions et installations collectives ou de services publics, liées à la gestion des voiries, des réseaux ou de la production d'énergie, y compris renouvelable, ainsi que celles liées à l'ouverture au public des espaces.
- 2.6 Les affouillements et exhaussements du sol et dépôts de matériaux liés aux occupations du sol autorisées dans la zone ou rendus indispensables :
 - pour l'entretien et le curage du réseau hydrographique
 - aux projets d'entretien, de réhabilitation, de restauration des milieux naturels
 - aux projets de compensation liés à la destruction de zones humides
- 2.7 Les installations, ouvrages, travaux, aménagements, dépôts de matériaux liés et rendus indispensables pour la création ou la restauration des continuités écologiques

Article 3 – Ne: Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Aucune règle particulière n'est prescrite.

Article 4 – Ne: Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**Eau**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution, à la charge du maître d'ouvrage.

Toutes dispositions doivent être prises pour éviter la pollution des eaux distribuées à l'occasion de phénomène de retour d'eau.

Assainissement**Eaux usées domestiques :**

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales.

Toutes constructions et installations raccordées au réseau d'eau potable doivent être raccordées au réseau public d'assainissement. En l'absence de réseau, l'assainissement autonome doit être réalisable. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Eaux résiduaires industriels :

Toutes constructions et installations raccordées au réseau d'eau potable doivent être raccordées au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

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 sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales pourront être collectées et réutilisées sur le terrain.

Électricité, téléphone, télédistribution

La desserte des bâtiments ou groupes de bâtiments doit être réalisée par câbles enterrés.

Article 5 – Ne: Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article 6 – Ne: Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Le nu des façades des constructions doit être implanté à l'alignement des voies ou en retrait.

Article 7 – Ne: Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions sont implantées en limites séparatives ou en retrait.

De plus, toute construction et installation, à l'exception des équipements techniques liés aux réseaux des services publics et d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication,...), devra être éloignée d'au moins 5 m des rives des cours d'eau mentionnés sur la carte annexée au présent règlement.

Article 8 – Ne : Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même propriété

Aucune règle particulière n'est prescrite.

Article 9 – Ne: Emprise au sol des constructions

Aucune règle particulière n'est prescrite.

Article 10 – Ne: Hauteur maximale des constructions

Aucune règle particulière n'est prescrite.

Article 11 – Ne: Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Aucune règle particulière n'est prescrite.

Article 12 – Ne: Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Aucune règle particulière n'est prescrite.

Article 13 – Ne: Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

Aucune règle particulière n'est prescrite.

Article 14 – Ne: Coefficient d'occupation des sols

Sans objet.

Article 15 – Ne: Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Sans objet.

Article 16 – Ne : Obligations imposées en matière d’infrastructures et réseaux de communications électriques

Sans objet.

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nf

CARACTERE DE LA ZONE Nf

Cette zone comprend les zones forestières sylvicoles, subventionnées ou soumises à un plan simple de gestion.

Dans le secteur des Gâtineaux, s'appliquent les dispositions de la servitude de captage d'eau potable des Gâtineaux.

Article 1 - Nf : Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Nf 2.

1.2 Les zones humides identifiées par une trame au zonage seront protégées dans leur intégralité spatiale et leurs fonctionnalités.

Toute occupation ou utilisation du sol, susceptible de compromettre l'existence, la qualité ou l'équilibre biologique des zones humides et des continuités écologiques (notamment : les affouillements et exhaussements du sol, les dépôts permanents de tout matériau ou de matériels, tous travaux contrariant le régime hydraulique existant, les assèchements ou mises en eau des zones humides) est strictement interdite, sauf celles autorisées à l'article Nf 2.

Article 2 - Nf : Occupations et utilisations du sol admises soumises à conditions particulières

Sont admis, sous réserve d'une bonne insertion dans le site et sous réserve de ne pas compromettre l'existence, la qualité ou l'équilibre biologique des zones humides :

2.1 Les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la gestion et l'exploitation forestière.

2.2 Les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion, à l'ouverture au public de ces espaces (ex : sentiers, passerelles...) et les constructions et installations légères strictement liées et nécessaires à l'ouverture au public de ces espaces (ex : mobilier, panneaux d'information...).

2.3 Les constructions et installations collectives ou de services publics, liées à la gestion des voiries, des réseaux ou de la production d'énergie, y compris renouvelable, ainsi que celles liées à l'ouverture au public des espaces.

2.4 Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux activités autorisées.

2.5 Les affouillements et les exhaussements du sol réalisés en zones humides à condition

que ceux-ci :

- soient liés et nécessaires aux activités sylvicoles et qu'aucune autre solution alternative n'existe, permettant d'éviter ou réduire l'atteinte aux zones humides, et que les atteintes résiduelles portées à ces milieux soient compensées ;
- soient liés à la sécurité des personnes ;
- soient liés à l'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une « utilité publique » ou « un caractère d'intérêt général » suffisant, et que le maître d'ouvrage démontre qu'aucune autre solution alternative n'existe, permettant d'éviter ou réduire l'atteinte à ces milieux, et que les atteintes résiduelles portées à ces milieux soient compensées.

2.6 Les affouillements et exhaussements du sol et dépôts de matériaux liés et rendus indispensables :

- pour l'entretien et le curage du réseau hydrographique
- aux projets d'entretien, de réhabilitation, de restauration des milieux naturels
- aux projets de compensation liés à la destruction de zones humides

2.7 Les installations, ouvrages, travaux, aménagements, dépôts de matériaux liés et rendus indispensables pour la création ou la restauration des continuités écologiques

Article 3 – Nf : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Aucune règle particulière n'est prescrite.

Article 4 – Nf : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Aucune règle particulière n'est prescrite.

Article 5 – Nf : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article 6 – Nf : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Le nu des façades des constructions doit être implanté à l'alignement des voies ou en retrait.

Article 7 – Nf : Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions sont implantées en limites séparatives ou en retrait.

De plus, toute construction et installation, à l'exception des équipements techniques liés aux réseaux des services publics et d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication,...), devra être éloignée d'au moins 5 m des rives des cours d'eau mentionnés sur la carte annexée au présent règlement.

Article 8 – Nf : Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même propriété

Aucune règle particulière n'est prescrite.

Article 9 – Nf : Emprise au sol des constructions

Aucune règle particulière n'est prescrite.

Article 10 – Nf : Hauteur maximale des constructions

Aucune règle particulière n'est prescrite.

Article 11 – Nf : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Afin de garantir les continuités écologiques, les clôtures permettront d'assurer leur franchissement par la faune (haies champêtres, à fils, ...).

Article 12 – Nf : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Aucune règle particulière n'est prescrite.

Article 13 – Nf : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

Aucune règle particulière n'est prescrite.

Article 14 – Nf : Coefficient d'occupation des sols

Sans objet.

Article 15 – Nf : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Sans objet.

Article 16 – Nf : Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électriques

Sans objet.

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Nhl

CARACTERE DU SECTEUR Nhl

Le secteur Nhl est un secteur naturel destiné à accueillir du camping isolé.

Article 1 - Nhl : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes constructions ou installations sont interdites sauf celles mentionnées à l'article Nhl2.

Article 2 - Nhl : Occupations et utilisation du sol admises sous conditions

2.1 Le stationnement de caravanes est limité à une caravane par unité foncière.

2.2 La réalisation d'une seule construction démontable par unité foncière comprenant des équipements sanitaires éventuels et/ou un abri clos ou ouvert, d'une surface maximum de 20 m² d'emprise au sol totale par unité foncière.

Article 3 - Nhl : Accès et voirie

Accès

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

Cet accès doit être de 3 m minimum de large. En cas de division parcellaire, l'ensemble des accès aux constructions existantes et futures, doit être de 3 m minimum de large sur toute la profondeur de l'accès.

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.

Est interdit tout accès direct à la RD 213 (Route bleue) Le long de la RD 96 les accès directs sont autorisés à conditions de respecter les conditions de sécurité et de visibilité à la RD.

Tout projet (y compris les changements de destination ou extensions) utilisant un accès non sécurisé ou dangereux pourra être interdit.

La création des servitudes de passage est soumise aux règles précitées.

Voirie

La création de voies est soumise aux conditions suivantes : 6 m minimum d'emprise de voie.

Les voies en impasse existantes ou à créer, d'une longueur supérieure à 30 m doivent être aménagées pour permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour.

Les voies à créer doivent respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Le long des RD 96 les voies d'accès sont autorisées à conditions de respecter les conditions de sécurité et de visibilité à la RD.

Article 4 - Nhl : Desserte Par les réseaux

Eau

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution, à la charge du maître d'ouvrage.

Toutes dispositions doivent être prises pour éviter la pollution des eaux distribuées à l'occasion de phénomène de retour d'eau.

Assainissement

Eaux usées domestiques

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales.

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 sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales pourront être collectées et réutilisées sur le terrain.

Déchets

Un local ou un emplacement « Déchets » sera exigé dans le cadre d'opérations de logements collectifs, de constructions à usage d'équipements ou d'activités.

Électricité, téléphone, télédistribution

Dans les opérations nouvelles de lotissements, soumis à permis d'aménager, ou de constructions groupées autorisées dans la zone :

- les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés,
- la possibilité du raccordement de chaque logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation,
- l'éclairage public, obligatoire, doit être prévu lors de la demande d'autorisation, la possibilité de raccordement au réseau câblé doit être prévue lors de la demande d'autorisation.

Article 5 - Nhl : Superficie minimum des terrains

Aucune règle particulière n'est prescrite.

Article 6 - Nhl : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait de 5 m au moins par rapport à l'alignement des voies.

Par ailleurs, le nu des façades doit respecter un retrait par rapport aux différentes voies dans les conditions minimales suivantes :

- RD 213 : 100 m de l'axe (Aucune réduction de marge de recul ne sera accordée),
- Bretelle d'accès à la RD 213 : 30 m par rapport au bord externe de la chaussée
- Autres RD : 25 m de l'axe de la voie
- Autres voies : 5 m de l'alignement

Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des divers réseaux, dans ce cas l'implantation peut se faire en recul de 7 m du bord de chaussée de route départementale, et à partir de l'alignement pour les autres voies

Article 7 - Nhl : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance de tout point de la construction autorisée pour chaque unité foncière au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à 3 m. Cette distance ne s'applique pas pour les constructions nécessaires à la gestion de la voirie et des divers réseaux, ni aux annexes d'une emprise inférieure ou égale à 10 m², ces dernières pouvant s'implanter entre 0 et 3 m de la limite.

Les annexes d'une emprise inférieure ou égale à 10 m² peuvent s'implanter entre 0 et 3 m de la limite.

Article 8 - Nhl : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 9 - Nhl : Emprise au sol

Aucune règle particulière n'est prescrite.

Article 10 - Nhl : Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 2,50 m à l'égout et 4 m au faîtage.

La hauteur maximale des constructions à usage d'intérêt collectif n'est pas limitée.

Article 11 - Nhl : Aspect extérieur

Les constructions et les clôtures autorisées doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions

- la qualité des matériaux
- l'harmonie des couleurs. La construction autorisée pourra être lasurée (teinte bois ou colorée) ou peinte. L'utilisation de couleurs vives sur l'ensemble de la construction est interdite

Clôtures

Les clôtures doivent être constituées par des haies vives pouvant être doublées d'un grillage. Celui-ci ne devant pas dépasser une hauteur de 1,00 m et devant être placé à l'intérieur de la parcelle afin d'être dissimulé à l'arrière de la haie.
L'utilisation de plaques de béton ou de murets est interdite.

Portails

Ils seront réalisés en bois ou d'aspect et de couleurs bois. Leur hauteur ne devra pas dépasser 2 m de hauteur.

Article 12 - Nhl : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de circulation publique.

Article 13 - Nhl : Espaces libres et plantations

Des rideaux de végétation suffisamment épais doivent être plantés afin de masquer les constructions et installations. Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt général faisant l'objet d'une notice d'impact ou étude d'impact.
Les arbres de haut jet existants doivent être maintenues ou remplacées par des arbres de haut jet équivalents d'essences locales.

Article 14 – Nhl: Coefficient d'occupation des sols

Sans objet.

Article 15 – Nhl : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Sans objet.

Article 16 – Nhl : Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électriques

Le génie civil pour les réseaux de fibre optique devra être prévu dans les opérations d'aménagement en attente de raccordement et les constructions devront être raccordées aux réseaux de fibre optique lorsqu'ils seront mis en place.

CHAPITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nm

CARACTERE DE LA ZONE Nm

Cette zone correspond au domaine public maritime naturel constitué des lais et relais de la mer, du rivage et du sol et sous-sol de la mer ; elle s'étend jusqu'à la limite de mer territoriale.

Elle comprend les espaces remarquables protégés par la loi Littoral au titre de l'article L.146-6 du code de l'Urbanisme, les espaces protégés des zones Natura 2000, les zones de pêche à pied, les zones de production conchylicole et les zones de baignade.

Il est rappelé que toute occupation du domaine public maritime est soumise à autorisation préalable des gestionnaires de celui-ci.

Article 1 - Nm : Occupations et utilisations du sol interdites

Toute occupation ou utilisation du sol, susceptible de compromettre l'existence, la qualité ou l'équilibre biologique des espaces remarquables du littoral, des espaces protégés des zones Natura 2000, des zones de pêche à pied, des zones de production conchylicole est strictement interdite, sauf celle autorisée à l'article 2.

Toute construction, installation ou extension de construction existante dans la bande des 100 mètres par rapport à la limite haute du rivage est interdite. Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Article 2 - Nm : Occupations et utilisations du sol admises soumises à conditions particulières

A condition de respecter l'article R.146-2 du Code de l'Urbanisme, sont autorisés :

- Conformément à l'article R.146-2 du Code de l'Urbanisme, ne sont admis qu'après enquête publique les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux remarquables (L.146-6 du Code de l'Urbanisme) :
 - Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les objets de mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune et de la flore ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public. Les aménagements prévus doivent être conçus de manière à permettre le retour du site à l'état naturel (installations saisonnières temporaires et démontables) ;

- Dans les zones de pêche et de conchyliculture, les aménagements et constructions exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones aux conditions cumulatives suivantes :
 - que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques et à l'exclusion de toute forme d'hébergement ;
 - qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes ;
 - et qu'ils soient conçus de manière à permettre le retour du site à l'état naturel.
- Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état des pêcheries.
- Les installations, ouvrages, travaux et aménagements liés et nécessaires à la sécurité maritime, à la défense nationale, la sécurité civile.
- Les installations, ouvrages, travaux et aménagements liés et nécessaires à la prévention et à la protection des risques liés aux phénomènes de submersion marine et d'érosion littorale.
- Les constructions et installations d'intérêt collectif ou de services publics, liées à la gestion des réseaux ou de la production d'énergie, y compris renouvelable, et leurs annexes.
- Les affouillements et exhaussements de sol aux conditions cumulatives suivantes :
 - de ne pas compromettre l'existence, la qualité et l'équilibre biologique des milieux naturels caractérisant la zone ;
 - de démontrer que le projet ne peut être localisé ailleurs et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter des atteintes irréversibles ou temporaires aux milieux naturels, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement soient compensées ;
 - et que leur réalisation soit liée aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
- Les installations, ouvrages, travaux, aménagements, dépôts de matériaux liés et rendus indispensables pour la création ou la restauration des continuités écologiques

Article 3 – Nm : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Aucune règle particulière n'est prescrite.

Article 4 – Nm : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Aucune règle particulière n'est prescrite.

Article 5 – Nm : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article 6 – Nm : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Le nu des façades des constructions doit être implanté à l'alignement des voies ou en retrait.

Article 7 – Nm : Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions sont implantées en limite séparatives ou en retrait.

Article 8 – Nm : Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même propriété

Aucune règle particulière n'est prescrite.

Article 9 – Nm : Emprise au sol des constructions

Aucune règle particulière n'est prescrite.

Article 10 – Nm : Hauteur maximale des constructions

Aucune règle particulière n'est prescrite.

Article 11 – Nm : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Aucune règle particulière n'est prescrite.

Article 12 – Nm : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Aucune règle particulière n'est prescrite.

Article 13 – Nm : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

Aucune règle particulière n'est prescrite.

Article 14 – Nm : Coefficient d'occupation des sols

Sans objet.

Article 15 – Nm : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Sans objet.

Article 16 – Nm : Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électriques

Sans objet.

CHAPITRE VI

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ns

CARACTERE DE LA ZONE Ns

Cette zone comprend les terrains qui demandent à être protégés en raison du site, de l'intérêt représenté par la flore et la faune ou de l'intérêt du paysage, en particulier des cours d'eau et de leurs abords humides. Elle comprend aussi les terrains instables, inondables ou soumis à des risques et nuisances. C'est un secteur naturel, protégé des constructions et activités qui pourraient nuire au caractère du secteur.

La vocation de cette zone est donc celle d'un espace non urbanisable et non constructible, sauf exception explicitée ci-après. La pérennité de la zone étant assurée, il est à noter que les activités agricoles et d'élevage, hors constructions, y sont possibles, sous réserve du respect du site et des contraintes d'inondabilité.

Dans le secteur des Gâtineaux, s'appliquent les dispositions de la servitude de captage d'eau potable des Gâtineaux.

Article 1 - Ns : Occupations et utilisations du sol interdites

Toute occupation ou utilisation du sol, susceptible de compromettre l'existence, la qualité ou l'équilibre biologique des zones humides et des continuités écologiques (notamment : les affouillements et exhaussements du sol, les dépôts permanents de tout matériau ou de matériels, tous travaux contrariant le régime hydraulique existant, les assèchements ou mises en eau des zones humides) est strictement interdite, sauf celles autorisées à l'article 2.

Toute construction, installation ou extension de construction existante dans la bande des 100 mètres par rapport à la limite haute du rivage est interdite. Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Article 2 - Ns : Occupations et utilisations du sol admises soumises à conditions particulières

Sont admis, sous réserve :

- de ne pas porter atteinte à la qualité de sites et paysages,
- de ne pas compromettre l'existence, la qualité ou l'équilibre biologique des zones humides et des continuités écologiques,
- de présenter un « caractère d'utilité publique » ou « un caractère d'intérêt général » suffisant, ou de démontrer que le projet ne peut être localisé ailleurs et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter des atteintes aux milieux naturels et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement soient compensées.

2.1 Les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion, à l'ouverture au public de ces espaces (ex : sentiers, passerelles...) et les

constructions et installations légères strictement liées et nécessaires à l'ouverture au public de ces espaces (ex : mobilier, panneaux d'information...).

2.2 Les constructions et installations collectives ou de services publics, liées à la gestion des voiries, des réseaux ou de la production d'énergie, y compris renouvelable, ainsi que celles liées à l'ouverture au public des espaces.

2.3 Les affouillements et exhaussements du sol et dépôts de matériaux liés et rendus indispensables :

- pour l'entretien et le curage du réseau hydrographique
- aux projets d'entretien, de réhabilitation, de restauration des milieux naturels
- aux projets de compensation liés à la destruction de zones humides

2.4 Les installations, ouvrages, travaux, aménagements, dépôts de matériaux liés et rendus indispensables pour la création ou la restauration des continuités écologiques.

Article 3 – Ns : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Est interdit tout accès direct à la RD 213 (Route bleue) Le long des RD 136, 96 et 78 les voies d'accès et els accès directes sont autorisées à conditions de respecter les conditions de sécurité et de visibilité à la RD.

Article 4 – Ns : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Aucune règle particulière n'est prescrite.

Article 5 – Ns : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article 6 – Ns : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Le nu des façades des constructions doit être implanté à l'alignement des voies ou en retrait.

Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des divers réseaux, dans ce cas l'implantation peut se faire en recul de 7 m du bord de chaussée de route départementale, et à partir de l'alignement pour les autres voies

Article 7 – Ns : Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions sont implantées en limites séparatives ou en retrait.

De plus, toute construction et installation, à l'exception des équipements techniques liés aux réseaux des services publics et d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication,...), devra être éloignée d'au moins 5 m des rives des cours d'eau mentionnés sur la carte annexée au présent règlement.

Article 8 – Ns Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même propriété

Aucune règle particulière n'est prescrite.

Article 9 – Ns : Emprise au sol des constructions

Aucune règle particulière n'est prescrite.

Article 10 – Ns : Hauteur maximale des constructions

Aucune règle particulière n'est prescrite.

Article 11 – Ns : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Afin de garantir les continuités écologiques, les clôtures permettront d'assurer leur franchissement par la faune (haies champêtres, à fils, ...).

Article 12 – Ns : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Aucune règle particulière n'est prescrite.

Article 13 – Ns : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

Aucune règle particulière n'est prescrite.

Article 14 – Ns : Coefficient d'occupation des sols

Sans objet.

Article 15 – Ns : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Sans objet.

Article 16 – Ns : Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électriques

Sans objet.

Annexe - Carte des cours d'eau issus de l'inventaire communal 2012

