

SOMMAIRE

Sommaire	1
Titre 1 – Caractère général des zones	6
I. <u>Champ d'application de la règle d'urbanisme</u>	7
Titre 2 : dispositions applicables aux différentes zones	15
A – Zone Urbaine	16
I. <u>Secteur Ua</u>	17
<u>ARTICLE UA1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES</u>	17
<u>ARTICLE UA2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</u>	18
<u>ARTICLE UA3 : CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES</u>	19
<u>ARTICLE UA4 : CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS</u>	19
<u>ARTICLE UA5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</u> ...	20
<u>ARTICLE UA6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</u>	20
<u>ARTICLE UA7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE</u>	21
<u>ARTICLE UA8 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</u>	21
<u>ARTICLE UA9 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</u>	22
<u>ARTICLE UA10 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS</u>	22
<u>ARTICLE UA12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS</u>	27
<u>ARTICLE UA13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES</u>	27
<u>ARTICLE UA14 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES</u> ...	28
II. <u>Secteur Ub</u>	29
<u>ARTICLE UB1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES</u>	29
<u>ARTICLE UB2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</u>	29
<u>ARTICLE UB3 : CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES</u>	30
<u>ARTICLE UB4 : CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS</u>	31
<u>ARTICLE UB6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</u>	32
<u>ARTICLE UB7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE</u>	32
<u>ARTICLE UB8 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</u>	32
<u>ARTICLE UB9 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</u>	33
<u>ARTICLE UB10 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS</u>	33
<u>ARTICLE UB11 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT</u>	36
<u>ARTICLE UB12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS</u>	37
<u>ARTICLE UB13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES</u>	38
<u>ARTICLE UB14 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES</u> ...	38
III. <u>Secteur Uc</u>	39
<u>ARTICLE UC1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES</u>	39
<u>ARTICLE UC3 : CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES</u>	40
<u>ARTICLE UC4 : CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS</u>	41
<u>ARTICLE UC5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</u> ...	42
<u>ARTICLE UC6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</u>	42

ARTICLE Uc7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	42
ARTICLE Uc8 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	42
ARTICLE Uc10 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS	43
ARTICLE Uc11 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	46
ARTICLE Uc12: OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS	47
ARTICLE Uc13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	48
ARTICLE Uc14 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES... ..	48
IV. Secteur UT.....	49
ARTICLE UT1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES	49
ARTICLE UT2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.....	49
ARTICLE UT3 : CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES.....	50
ARTICLE Ut4 : CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS	51
ARTICLE UT5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ..	52
ARTICLE UT6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	52
ARTICLE UT7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	52
ARTICLE UT8 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	52
ARTICLE UT9 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	52
ARTICLE UT10 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS	53
ARTICLE UT11 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	54
ARTICLE UT12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS	55
ARTICLE UT14 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES... ..	55
V. Secteur UZ.....	56
ARTICLE UZ1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES	56
ARTICLE Uz3 : CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES.....	57
ARTICLE Uz4 : CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS	57
ARTICLE UZ5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ..	58
ARTICLE UZ6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	58
ARTICLE UZ7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	59
ARTICLE UZ8 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	59
ARTICLE UZ9 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	59
ARTICLE UZ10 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS	59
ARTICLE UZ11 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	60
ARTICLE UZ12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS	61
ARTICLE UZ13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	62
ARTICLE UZ14 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES... ..	62
VI. Secteur UE	63
ARTICLE UE1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES	63
ARTICLE UE2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.....	63
ARTICLE Ue3 : CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES	64
ARTICLE Ue4 : CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS	64

ARTICLE UE5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ..	65
ARTICLE UE6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	65
ARTICLE UE7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	66
ARTICLE UE8 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	66
ARTICLE UE9 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	66
ARTICLE UE11 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	68
ARTICLE UE12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS	68
ARTICLE UE13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	68
VII. Zone 1AU.....	71
ARTICLE 1AU1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES.....	71
ARTICLE 1AU2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.....	72
ARTICLE 1AU3 : CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES.....	72
ARTICLE 1AU4 : CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS.....	73
ARTICLE 1AU5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	74
ARTICLE 1AU6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	74
ARTICLE 1AU7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	74
ARTICLE 1AU8 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	74
ARTICLE 1AU9 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	75
ARTICLE 1AU10 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS.....	75
ARTICLE 1AU11 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	76
ARTICLE 1AU12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS.....	77
ARTICLE 1AU14 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES... ..	77
VIII. Secteur 1AUZ	78
ARTICLE 1AUZ1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES	78
ARTICLE 1AUZ2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.....	79
ARTICLE 1AUZ3 : CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES.....	79
ARTICLE 1AUZ4 : CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS	80
ARTICLE 1AUZ5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	81
ARTICLE 1AUZ6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	81
ARTICLE 1AUZ7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	81
ARTICLE 1AUZ8 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	81
ARTICLE 1AUZ9 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	82
ARTICLE 1AUZ10 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS	82
ARTICLE 1AUZ11 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT.....	83
ARTICLE 1AUZ12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS ..	84
C – Zone Agricole.....	85
ARTICLE A1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES	86
ARTICLE A2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	86
ARTICLE A3 : CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES	88
ARTICLE A4 : CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS	88
ARTICLE A5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	89

<u>ARTICLE A6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</u>	89
<u>ARTICLE A7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE</u>	89
<u>ARTICLE A8 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</u>	90
<u>ARTICLE A9 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</u>	90
<u>ARTICLE A10 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS</u>	91
<u>ARTICLE A11 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT</u>	92
<u>ARTICLE A12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS</u>	93
<u>D – Zone Naturelle</u>	94
<u>ARTICLE N1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES</u>	95
<u>ARTICLE N2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</u>	96
<u>ARTICLE N3 : CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES</u>	98
<u>ARTICLE N4 : CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS</u>	98
<u>ARTICLE N5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</u>	99
<u>ARTICLE N6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</u>	99
<u>ARTICLE N7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE</u>	100
<u>ARTICLE N8 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</u>	100
<u>ARTICLE N9 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</u>	100
<u>ARTICLE N10 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS</u>	101
<u>ARTICLE N11 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT</u>	103
<u>ARTICLE N12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS</u>	103
<u>ARTICLE N13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES</u>	104
<u>Titre 3 : AnnexeS au règlement</u>	105
<u>A – Règles et définitions commune : Lexique des termes employés</u>	106
<u>B – Règlementation relative aux Espaces Boisés classes</u>	113
<u>I. Actes juridiques d'institution</u>	114
<u>C –Annexe patrimoniale et Palette couleur</u>	118

TITRE 1 – CARACTÈRE GÉNÉRAL DES ZONES

I. CHAMP D'APPLICATION DE LA RÈGLE D'URBANISME

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

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, et, en particulier, de ses articles L.151-1 à 151-48 et R.123-1 à R.123-25.

I. PORTÉE RESPECTIVE DU PRÉSENT RÈGLEMENT ET DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

Se superposent aux règles propres du PLU les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol,
- Toute règle ou disposition découlant de législations ou réglementations particulières notamment Code Civil, Code de la Construction et de l'Habitat, Code Général des Collectivités Territoriales, Code Rural, Code Forestier, Règlement Sanitaire Départemental, Code de la Santé Publique, etc.
- Les dispositions de la loi 92-3 du 3 janvier 1992 dite « Loi sur l'eau » et ses décrets d'application, modifiées par la loi n°2006-1772 du 30 décembre 2006 dite « Loi sur l'eau et les milieux aquatiques » et ses décrets d'application, ainsi que les dispositions de la loi 93-24 du 8 janvier 1993 dite « Loi Paysage » et les dispositions de la loi 95-101 du 2 février 1995 dite « Loi Barnier ».
- Les règles d'urbanisme des lotissements conformément aux dispositions de l'article L442-9 du Code de l'Urbanisme.

Par ailleurs, certains articles réglementaires du Code de l'Urbanisme demeurent applicables dans les territoires dotés d'un Plan Local d'Urbanisme (cf. article R111-1 du Code de l'Urbanisme).

Par ailleurs, conformément à l'article R111-1 du Code de l'Urbanisme, certains articles réglementaires demeurent applicables sur le territoire communal, nonobstant les dispositions du présent règlement du PLU, et notamment :

- **Article R111-2 : Salubrité et sécurité publique**

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.

Dans l'attente de l'approbation du Plan de Prévention des Risques Littoraux Bessin (prescrit le 04 Avril 2016), les autorisations de construire ou d'aménager concernant des secteurs où existe un aléa de submersion repéré, pourront se voir opposer un refus ou des prescriptions spéciales en application de cet article d'ordre public.

Dans les zones d'aléa fort à très fort (zones violettes sur la carte des aléas du scénario de référence), ainsi que dans les bandes de précaution et de chocs mécaniques, le principe général est celui de l'inconstructibilité sauf exception;

Dans les zones d'aléas faible et moyen (zones jaunes et orange sur la carte des aléas du scénario de référence), aucune nouvelle zone ne doit être ouverte à l'urbanisation, et les constructions nouvelles sont autorisées avec prescription dans les espaces déjà urbanisés (la cote des planchers rez-de-chaussée doit être à 0.20m au-dessus de la cote de référence...);

Dans les zones non exposées à un aléa mais situées sous le niveau de référence (zone délimitée par le pointillé bleu sur la carte des aléas), il est recommandé d'implanter les planchers rez-de-chaussée à 0.20m au-dessus de la cote de référence).

- **Article R111-4 : Conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique**

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.

- **Article R 111-5 : Desserte des terrains**

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

- **Article R111-21: Respect du patrimoine urbain, naturel et historique**

La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée.

La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R.332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction.

- **Article R111-23 et 24: Dispositifs écologiques ne pouvant faire l'objet d'interdiction**

En application de l'article L.111-16 :

Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des PLU, des POS, des plans d'aménagement de zone et des règlements de lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet

de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant à la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret. Ils sont :

- Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture,
- Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie de l'immeuble concernée,
- Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie de l'immeuble concernée,
- Les pompes à chaleur,
- Les brise-soleil.

La délibération par laquelle, en application du 2° de l'article L.111-17, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent délimite un périmètre dans lequel les dispositions de l'article L.111-16 ne s'appliquent pas, fait l'objet des procédures d'association du public et de publicité prévues aux articles L.153-47 et R.123-20.

L'avis de l'architecte de bâtiments de France mentionné au 2° de l'article L.111-17 est réputé favorable s'il n'est pas rendu par écrit dans un délai de 2 mois après la transmission du projet de périmètre par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de PLU.

- **Article R111-25 : Respect des obligations en matière de stationnement**

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

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

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

- **Article R111-26 : Respect des préoccupations d'environnement**

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 peut n'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.

- **Article R111-27 : Respect des préoccupations paysagères et patrimoniales**

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.

II. PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE

Conformément aux termes de la loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques et notamment l'article 14 concernant les découvertes fortuites : « **Toute découverte fortuite, mobilière, immobilière intéressant la préhistoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique doit être signalée immédiatement à la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Basse-Normandie** (Service Régional de l'Archéologie 13 bis rue Saint-Ouen 14052 CAEN cedex), soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture du département. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant l'examen par un spécialiste mandaté par le Conservatoire Régional ». Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du code Pénal.

D'autre part, dans le cadre des procédures d'urbanisme :

- La loi n° 2001.44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive et son décret d'application (décret n°2002.89 du 16 janvier 2002) ont modifié les modalités d'instruction des dossiers d'urbanisme.

Devront être examinés, quelle que soit leur localisation, **les projets de lotissement, les Z.A.C., les aménagements précédés d'une étude d'impact, les travaux sur des immeubles protégés au titre des monuments historiques.**

Ces différents dossiers **devront être obligatoirement transmis pour examen par le service instructeur à la Direction Territoriale de l'Architecture et du Patrimoine (STAP)**. Ils pourront faire l'objet de prescriptions archéologiques.

- L'article R111-4 du Code de l'Urbanisme stipule que : « 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. ».

III. RÈGLES D'URBANISME TERRITORIALISÉES

Conformément au Code de l'Urbanisme, la commune est divisée en quatre zones : zone urbaine, zone à urbaniser, zone agricole et zone naturelle (exemple : U).

Ces zones comprennent des secteurs (exemple : Uc).

Ces secteurs comprennent des sous-secteurs (exemple : Uec).

Le règlement écrit des zones agricole et naturelle est précisé à l'échelle de chaque zone.

Les zones urbaines et à urbaniser ne comprenant que peu de règles communes à tous leurs secteurs, le règlement est précisé à l'échelle de chaque secteur.

A moins qu'il en soit précisé autrement, lorsqu'un point du règlement est défini à l'échelle d'une zone, il s'applique par défaut aux secteurs et éventuels sous-secteurs qu'elle comprend.

Le territoire couvert par le P.L.U. inclue notamment les terrains classés comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer ainsi que les emplacements réservés visés aux articles L.113-1 et L.151-41 du Code de l'Urbanisme et les éléments du paysage à protéger (art. L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme).

Les 4 types de zones :

LA ZONE URBAINE DITE « ZONE U »

LES ZONES URBAINES sont des zones déjà urbanisées et des zones où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter :

Le secteur Ua correspond au centre ancien où les constructions sont implantées majoritairement en ordre continu et à l'alignement. Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux, au petit artisanat et aux services compatibles avec les secteurs d'habitat y sont autorisées.

Le secteur Ub correspond aux secteurs d'extensions résidentielles du centre aggloméré et des bords de mer sous forme principalement d'habitat groupé ou collectif, relativement denses. Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux, au petit artisanat et aux services compatibles avec les secteurs d'habitat y sont autorisées.

Le sous-secteur Ubs correspond à un secteur urbain à caractère d'habitat pouvant admettre une certaine diversité urbaine avec une emprise au sol plus faible.

Le sous-secteur Ubp correspond à un secteur urbain à caractère d'habitat sur le site des anciens chantiers navals pouvant admettre une implantation par rapport aux emprises et voies publiques différente.

Le secteur Uc correspond aux secteurs de développements urbains sous forme de lotissement et où la densité urbaine est plus faible. Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux, au petit artisanat et aux services compatibles avec les secteurs d'habitat y sont autorisées.

Le sous-secteur Uca localisé sur le front de mer, correspond à des règles de hauteur et d'implantation différentes.

Le sous- secteur Ucb, implanté en bordure de la Seulles, correspond à une emprise au sol différente.

Le secteur Uz correspond à des espaces à vocation d'activités économiques. Ces espaces peuvent néanmoins accueillir des services et équipements liés à leur fonctionnement, qu'il s'agisse de restaurants, aires de détente, bureaux, commerces et services assimilés s'ils sont liés aux activités admises, ou qu'ils contribuent à assurer la continuité d'une filière d'activité admise.

Le secteur Ue correspond aux secteurs urbains à vocation portuaire aussi bien pour l'activité de pêche que la plaisance. Le sous-secteur Uec correspond à l'activité conchylicole.

Le secteur Ut correspond aux espaces affectés aux activités touristiques et de loisirs.

LA ZONE À URBANISER DITE « ZONE AU »

La zone à urbaniser à court terme, dite zone « 1AU », concerne les espaces à caractère naturel ou agricole desservis par des réseaux suffisants et destinés à être ouverts à l'urbanisation après l'approbation du présent PLU.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par les orientations d'aménagement et le règlement (art. R.151 du Code de l'Urbanisme).

La zone à urbaniser à long terme, dite zone « 2AUz » correspond aux espaces où les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Cette zone comprend quatre secteurs :

- **1AU à vocation principale d'habitat** : outre les constructions à usage d'habitation, ce secteur pourra également accueillir des constructions destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux, au petit artisanat et aux services compatibles avec les quartiers d'habitat. **Le sous-secteur 1AUb** localisé en entrée d'agglomération le long de la RD 514 correspond à des règles de volume et d'implantation différentes.
- **1AUz à vocation économique** : ce secteur est destiné aux constructions abritant une activité économique qui, compte tenu de sa nature ou de son importance, ne peut trouver place au sein des quartiers d'habitat. Il conviendra d'y interdire les habitations et les modes d'occupation du sol sans rapport avec la vocation de la zone. Le secteur peut néanmoins accueillir des services et équipements liés au fonctionnement des activités, qu'il s'agisse de restaurants, aires de détente, bureaux, commerces et services assimilés s'ils sont liés aux activités admises, ou qu'ils contribuent à assurer la continuité d'une filière d'activité admise.

LA ZONE AGRICOLE DITE « ZONE A »

Correspondent à des secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Cette zone est destinée à accueillir les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.

On distingue :

- **La zone A** « pure » est réservée aux activités agricoles. Ces terrains ont vocation à ne pas accueillir de nouvelles habitations (hormis celles d'exploitants agricole) et à maintenir leur caractère agricole. Mais elle comprend néanmoins des secteurs de bâti non agricole isolés au sein de l'espace agricole. Extensions, annexes et réhabilitation sont autorisés sous conditions en zone A « pure ».
- Le secteur **At** : Secteur accueillant un site de loisirs au sein de l'espace agricole.

LA ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE DITE « ZONE N »

Les zones N sont des zones naturelles, équipées ou non qui regroupent des secteurs de nature variée à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Plusieurs secteurs spécifiques ont été distingués :

- **La zone N** « pure » regroupe les espaces naturels, peu ou pas urbanisés. Ces terrains ont vocation à ne pas accueillir de nouvelles habitations et à maintenir leur caractère naturel. Mais extensions, annexes et réhabilitation y sont autorisés sous conditions.
- **Le secteur Nt** correspond à des espaces aménagés à vocation de loisirs, de tourisme,... mais pas d'habitation.
- **Le secteur Nr** correspond aux espaces qui ont été repérés comme remarquables au sens de l'article L.121-1 et L.121-23 du Code de l'Urbanisme, où ne sont autorisés que les aménagements légers.

Le document graphique « zonage » fait apparaître :

- Le zonage du règlement écrit
- Les limites communales

Le document graphique « Prescriptions » fait apparaître :

- Les éléments de patrimoine identifiés au titre des articles L.151-19 et 151-23 du Code de l'Urbanisme
- Les emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme

Le document graphique « Informations » fait apparaître :

- La limite des Espaces Proches du rivage
- La bande des 100 mètres à titre indicatif
- La zone de nuisances de part et d'autre de la RD 79
- Le périmètre de 100 mètres autour des bâtiments agricoles
- Les zones humides avérées figurant sur l'atlas de la DREAL (données de Janvier 2017)

Le document graphique « Risques » fait apparaître :

- Les secteurs soumis aux risques environnementaux : zone inondable par débordement des cours d'eau et remontée de nappe.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (déchetterie)

IV. RAPPEL POUR INFORMATION

- 1- **Adaptations mineures** : voir les articles L. 152-3 et suivants du code de l'urbanisme,
- 2- **Reconstruction après sinistre** : voir les articles L. 111-15 et R. 161-7 du code de l'urbanisme

V. RAPPEL SUR LES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL

Droit de préemption :

La délibération du Conseil Municipal en date du 02 Décembre 2005 confirme l'institution du droit de préemption urbain dans les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) de la commune.


TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFÉRENTES ZONES

A – ZONE URBAINE

I. SECTEUR UA



ARTICLE UA1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble du secteur sont interdits :



- Tout type d'installations ou d'utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, et la sécurité d'un quartier d'habitation,
- Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, et incompatibles avec la proximité de l'habit humain ;
- L'hôtellerie en plein air (terrains de camping et de caravanage et parcs résidentiels de loisirs,
- Tous types d'habitations légères de loisirs,
- Les entrepôts à l'exception de ceux mentionnés à l'article UA 2,
- Les abris de fortune, dépôts de ferraille, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés,
- Sur des terrains concernés par un linéaire de rez-de-chaussée actif, établi au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme et représenté dans le règlement graphique par les figurés suivants :  , les constructions et changements de destinations au niveau du rez-de-chaussée à l'exception de ceux mentionnés à l'article UA 2 ;

De plus, dans les zones de risques :

Risques liés aux inondations par remontée de nappe

- dans les différents secteurs où la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 0 et 1 mètre (trame  sur la carte des risques), sont interdits :
 - Les sous-sols non adaptés à l'aléa,
 - L'infiltration des eaux pluviales dans le sol.
- dans les différents secteurs où la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 1 et 2,5 mètres (trame  sur la carte des risques), sont interdits :
 - Les sous-sols non adaptés à l'aléa.





De plus, dans les périmètres de protections établis autour du forage de la Fontaine aux malades, au titre de l'article R123-11 b du Code de l'Urbanisme :

Les périmètres de protection rapprochée et éloignée font l'objet de figurés particuliers : respectivement  et . Ils ont été définis par arrêtés préfectoraux de déclaration d'utilité publique du 24 septembre 1970 et 05 Mars 1999.

Au sein de ces périmètres, sont interdites toutes constructions ou installations contraires aux dispositions de cet arrêté préfectoral, notamment l'infiltration des eaux pluviales dans le sol par un système d'engouffrement rapide (puisard, puits perdu...).

ARTICLE UA2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions destinées à des activités de commerce, de services, de bureaux et d'entrepôts sous réserve d'être compatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité d'un quartier d'habitations.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, qui par leur destination, sont liées à l'habitation et à l'activité urbaine et à condition que soient prises toutes dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec celles-ci.
- Sur des terrains concernés par un linéaire de rez-de-chaussée actif établi au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme et représenté dans le règlement graphique par les figurés suivants :
 :
 - pour les constructions existantes : au niveau du rez-de-chaussée, sont autorisés les changements de destination sous réserve de ne pas s'effectuer vers une destination d'habitation, d'entrepôt ou de bureau.
- Les travaux ou transformations sur les éléments bâtis et naturels (repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme et représentés dans le règlement graphique par le figuré suivant : , et ainsi que les travaux au sein des secteurs bâtis et naturels d'intérêt patrimonial (repérés au titre du même article et représentés dans le règlement graphique par le figuré suivant : ) , sous réserve d'avoir fait l'objet d'une déclaration préalable déposée auprès de l'autorité compétente et d'une autorisation de celle-ci.
- Sur les éléments bâtis remarquables et secteur de patrimoine bâti identifié sur le règlement graphique au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, sont seules autorisées :
 - Les extensions des bâtiments existants avec une emprise au sol ne pouvant pas excéder 30% de l'emprise au sol du bâtiment initial à compter de l'approbation du présent règlement,
 - La construction d'annexes d'une emprise au sol maximale de 20m² chacune par unité foncière,
 - La reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, y compris son extension mesurée.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liées aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- La reconstruction après sinistre ne respectant pas les dispositions du présent règlement, sous réserve du respect des implantations, emprises et volumes initiaux. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement.
- Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles du règlement du secteur, il n'est pas fixé de règles spécifiques pour les infrastructures, constructions, installations et équipements liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pouvant relever d'opérations d'utilité publique et/ou d'intérêt général.
- Les constructions nouvelles devront faire l'objet d'une isolation acoustique conformément à l'article 13 de la loi bruit du 31 décembre 1992, au décret n° 95-21 du 9 janvier 1995, et à l'arrêté du 30 mai 1996, si elles se situent dans la zone de nuisance représenté dans le document graphique par le figuré suivant : 

ARTICLE UA3 : CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Accès

Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

Desserte en voirie

La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet.

Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Voirie

Les voies nouvelles en impasse devront être aménagées dans la partie finale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UA4 : CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite.

Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle qui suppose la production d'eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, sauf s'il n'y a pas de réseau collectif d'assainissement au droit de l'unité foncière accueillant des bâtiments nécessitant un assainissement.

Dans ces cas, ces bâtiments doivent disposer d'un assainissement autonome aux normes en vigueur.

Eaux résiduaires liées aux activités :

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit respecter les dispositions de l'article L1331-10 du Code de la Santé.

Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales, dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs ; en cas d'impossibilité technique, un raccordement au réseau collecteur pourra être autorisé.

Autres réseaux

Dans la mesure du possible, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés, c'est obligatoire sur le terrain d'assiette de l'opération.

Les coffrets de distribution doivent être intégrés à la construction ou dans les clôtures, la pose d'ouvrages en saillie sur le domaine public est interdite.
Les transformateurs doivent faire l'objet d'une bonne intégration paysagère.

ARTICLE UA5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

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



Voies et emprises ouvertes à la circulation automobile :

A défaut d'alignement, 50% minimum du nu des façades de constructions devront s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques.

Autres emprises publiques (Chemins piétons, espaces verts publics, ...) :

Les limites par rapport aux autres emprises publiques seront considérées comme des limites séparatives pour lesquelles les dispositions de l'article UA6 s'appliquent.

Exceptions : des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante significative représenté dans le règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme par le figuré suivant  ou au dans le secteur du patrimoine à protéger représenté par le figuré suivant : , implantée différemment, l'implantation d'une construction nouvelle pourra être imposée en prolongement de l'existante, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble
- Pour la protection d'un élément végétal identifié, la construction peut s'implanter en respectant les distances ci-dessus avec une tolérance de 2 mètres,
- Lorsque le projet de construction est envisagé sur un terrain dont la limite sur voie comporte un mur de clôture ancien de qualité, le projet s'implantera en retrait minimum de 5 m à compter de l'alignement,
- Les extensions des constructions existantes de qualité et en bon état, ne respectant pas cette implantation, pourront être autorisées en prolongement de celles-ci.

ARTICLE UA7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les règles d'implantation des constructions sont différentes selon leur localisation à l'intérieur du terrain en fonction de bandes de constructibilité mesurées perpendiculairement à compter de l'alignement des voies et emprises ouvertes à la circulation automobile.

Les bandes sont ainsi déterminées :

- bande de constructibilité principale : profondeur de 15 m
- bande de constructibilité restreinte : profondeur au-delà de 15 m

A l'intérieur d'une bande de 15 m de profondeur calculée perpendiculairement à l'alignement, les constructions s'implanteront sur l'une au moins des limites séparatives.

Dans le cas de parcelles dont la façade sur rue est supérieure à 20 mètres, les constructions pourront s'implanter en retrait, le retrait étant calculé comme ci-après :

Dans le cas de retrait par rapport à la limite séparative, des dispositions devront être prises pour assurer la continuité des volumes bâtis sur rue (*murs, clôtures, porches...*) et les façades latérales devront être écartées de la limite séparative d'une distance (L) au moins égale à :

- 3 m dans le cas de façade ne comprenant pas de baies éclairant des pièces principales (*les pièces principales sont constituées des seules pièces destinées au séjour ou au sommeil, à l'exclusion de toute autre pièce qui constituent soit des pièces de service, soit des dépendances*);
- d'une distance (L) au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit (H/2), sans pouvoir être inférieure à 6 m [$L > H/2 > 6$ m] dans le cas de façade comprenant des baies ouvrant sur des pièces principales (*Lorsque deux terrains contigus seront à des niveaux différents, la hauteur prise en compte s'entendra comme la différence de niveau entre l'égout du toit et le terrain le plus élevé*).

A l'extérieur d'une bande de 15 m visée ci-dessus, si la construction ne s'implante pas en limite séparative latérale, elle doit être édifiée en retrait. Ce retrait étant calculé comme indiqué précédemment.

Par rapport à la limite de fond de parcelle, un retrait d'au moins 4 m devra être respecté pour toutes types de constructions (habitat, commercial, artisanal ou service).

Sont toutefois autorisées sur toutes les limites séparatives, les constructions annexes d'un seul niveau n'excédant pas 3 m à l'égout du toit et 4,50 m au faîtage, sur la limite considérée.

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du plan, et qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus, pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprise existante.

ARTICLE UA8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non règlementé

ARTICLE UA9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions se définit par la projection verticale des bâtiments, au sol, à l'exclusion des débords, modénatures ou éléments de saillie (*type balcons, terrasses, débords de toiture, ...*) ;

L'emprise au sol cumulée des constructions ne devra pas excéder :

- 85 % de la surface du terrain d'assiette dans la bande de constructibilité principale des 15 mètres défini à l'article UA6.
- 50% au-delà de la bande de constructibilité principale.

L'emprise au sol maximum des annexes ne devra pas excéder 9 m².

ARTICLE UA10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée en façade à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au point le plus haut de la construction (*faîtage*), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Il ne pourra être autorisé de différence de niveau en exhaussement ou en excavation qui soit supérieure à 0,80 m, mesurés entre tout point à la périphérie de la construction et le terrain naturel avant les travaux.

A l'intérieur de la bande de constructibilité principale de 15 m, la hauteur des constructions ne devra pas excéder 13 m au faîtage. Toutefois, la hauteur d'une construction principale (*extensions et annexes*), doit rester en harmonie avec celle des constructions principales voisines. La hauteur à l'égout du toit devra être comprise entre celles des immeubles voisins ou égales à l'une des hauteurs de ces immeubles. Lorsque la construction principale s'implantera dans une «dent creuse», une hauteur égale à celle d'un des immeubles riverains pourra être imposée.

Au-delà de la bande de constructibilité principale, la hauteur des constructions ne devra pas excéder 9 m au faîtage.

Pour les constructions implantées en limite séparative, et dans la limite du retrait fixé à UA6, la hauteur ne devra pas excéder 7 mètres au faîtage.

Les extensions devront être inférieures d'au moins 1 m par rapport à la hauteur de la construction principale.

Les annexes n'excéderont pas 4,50 m au point le plus haut de la construction lorsqu'elles seront implantées en limite de parcelle. Les annexes non implantées en limite séparative pourront avoir une hauteur de 5 m au faîtage.

Des dépassements limités possibles des hauteurs seront autorisés pour tenir compte de la surélévation des planchers en rez-de-chaussée dans les zones soumises au PPRL.

ARTICLE UA11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Caractéristiques architecturales des façades et toitures

«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.»

Tout bâtiment situé à proximité d'un élément intéressant du point de vue du patrimoine d'intérêt local, devra faire l'objet d'une attention particulière.

Les constructions devront être adaptées au terrain, de manière générale.

Le rythme des façades doit s'harmoniser avec celui des bâtiments voisins. Les accroches aux constructions limitrophes doivent être particulièrement étudiées : *chêneaux, lignes de fenêtres, soubassements, corniches...*

Volumétrie :

Les gabarits des constructions nouvelles devront respecter l'aspect général des gabarits existants..
Pour les constructions nouvelles et les extensions, les toitures terrasses sont autorisées à hauteur de 30% de l'emprise des toitures si elles ne sont pas visibles du domaine public.
Les toitures monopentes sont autorisées.
Toiture courbe interdite.

Ouvertures et ouvrages en saillie :

Les ouvrages en saillie devront être intégrés à la construction, en harmonie avec celle-ci. De manière générale, le rythme des pleins et des vides dans les façades devra être cohérent avec le rythme des façades avoisinantes.

Lucarnes et châssis de toit :

En toiture, l'emploi des lucarnes doit être privilégié.
Les châssis de toit des pièces principales respecteront les dimensions maximales suivantes : 0,78 m x 1,18 m. (ceci s'applique aussi bien pour les constructions neuves que dans le cas de restauration ou réfection).
Les châssis de toit des pièces annexes respecteront les dimensions maximales suivantes : 0,55 m x 0,78 m (ceci s'applique aussi bien pour les constructions neuves que dans le cas de restauration ou réfection).
Le nombre maximum de châssis de toit est limité à trois par façade.
Pour la pose des châssis de toit, les ouvertures devront être créées en continuité des baies existantes, encastrées dans la toiture et posées dans le sens vertical.
Pourront toutefois être autorisées, sous réserve d'une qualité architecturale et d'une bonne intégration à l'environnement, les verrières insérées dans le pan de la toiture.

Toiture :

L'ardoise naturelle ou un matériau d'aspect équivalent est autorisée.
L'utilisation du bac acier pourra être autorisée, dans des coloris en harmonie avec l'environnement existant :

- dans le cas d'architecture contemporaine de qualité, s'intégrant dans l'environnement proche et lointain,
- sur les toitures non visibles des espaces publics et/ou dissimulées derrière un terrasson,
- sur les annexes à l'habitation,
- sur les bâtiments d'activités.

Pour la mise en œuvre de toiture en tuiles, seule la tuile plate, de terre cuite, petit moule d'aspect régional sera autorisée. Il sera exigé une densité minimum de 27 tuiles au m². La tuile mécanique n'est autorisée que pour les extensions de constructions existantes couvertes en tuiles mécaniques.
Les matériaux d'aspect équivalent au zinc sont autorisés.

Façades, pignons et menuiseries :

Le traitement des façades en termes de composition, modénatures, décors, matériaux et couleurs (enduit teinté dans la masse) devra faire l'objet d'une recherche particulière, en relation avec le mode constructif utilisé ou les constructions de qualité environnantes.
Les enduits et les peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec l'environnement.
Les couleurs criardes utilisées sur une grande surface sont interdites. Des tons vifs sont toutefois autorisés en petite surface lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural.

Le choix des couleurs et des matériaux doit, de manière générale, favoriser l'intégration dans l'environnement bâti ou naturel immédiat et assurer une perception discrète dans le paysage.

Les éléments pleins (portes pleines, volets battants, ...) en PVC sont interdits.

Toutefois, les volets persiennes en PVC sont autorisés.

En cas de pose de volets roulants, les coffres devront être intégrés dans la construction et être non visibles de l'extérieur, sauf impossibilité technique justifiée.

Une palette de couleurs a été définie pour les menuiseries, portes, volets et façades (cf. Annexe du règlement).

Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents, tels que briques creuses, parpaings ou carreaux de plâtre doivent être recouverts d'un enduit.

Extension de bâtiments existants et constructions annexes :

Les extensions et les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments principaux. Les constructions annexes réalisées avec des moyens de fortune (*matériaux de récupération et autres*) sont interdites.

Locaux et équipements techniques :

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

Antennes :

Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques, doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

Pour les constructions à usage d'habitat groupé ou collectif, il est préconisé de mettre en place une seule antenne collective.

Caractéristiques des clôtures :

Leurs aspects, hauteurs et matériaux tiennent compte en priorité des clôtures avoisinantes de qualité afin de s'harmoniser avec celles-ci.

Les portails, portillons à créer ou à remplacer seront identiques dans leur forme, couleur et matériau, à ceux existants lorsque ceux-ci présentent un intérêt architectural.

Les murs de clôture anciens devront être conservés et restaurés.

Les clôtures et portails en façade sur rue auront une dimension maximale de 2 m.

Les clôtures pourront être constituées :



- soit d'un mur haut de 2 m,
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 m, doublé d'une haie ou surmonté d'un ouvrage; cet ouvrage pourra être une grille pleine ou ajourée ou des lisses,
- soit d'un grillage rigide type treillis soudé sur potelets doublé d'une haie,
- soit de potelets et lisses doublés d'une haie,
- soit de potelets et lisses en bois.

Les murs hauts ou murs bahut devront être réalisés en matériaux destinés à rester apparents (pierres) ou recouvert d'un enduit teinté dans la masse.

La pierre reconstituée ou assimilée et les ouvrages en ferronnerie sont autorisés.

Les clôtures réalisées en plaques de béton préfabriqué sont interdites, excepté sur les limites séparatives, pour lesquelles les plaques de béton architecturé imitant le bois ou la pierre sont autorisées.


Elément bâti remarquable ou secteur de patrimoine bâti identifié au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Pour le secteur du patrimoine à protéger identifié au règlement graphique avec le figuré suivant : , pour les éléments ponctuels de patrimoine identifiés au règlement graphique avec le figuré suivant : , toute transformation d'un détail de modénature, mettant en valeur l'architecture du bâtiment devra être respectée et fera l'objet d'une déclaration préalable déposée auprès de l'autorité compétente, conformément à l'article UA2 et devra être justifiée.

Pour cela, par exemple :

- Les balcons et auvents seront à préserver lors de toute intervention et garder leur dessin, forme et matériau d'origine : bois, fer forgé, ... Ils devront être respectés et restaurés dans leur état d'origine.
- En cas de changements de menuiseries, la taille et le nombre de compartiments de la fenêtre sont à conserver, de même que pour les portes ou portes de garage, elles devront être remplacées à l'identique.
- Les volets battants seront respectés et reconduits dans leur matériau et forme.
- En cas de pose de volets roulants, un examen précis de la demande sera effectué, afin que la construction ne soit pas dénaturée.
- En tout état, la pose des coffres devra se faire à l'intérieur de la construction, sauf en cas de problème technique.
- Toute intervention sur les éléments ou ensemble architecturaux ou patrimoniaux identifiés au règlement graphique devra respecter l'image d'origine de la construction.
- Une notice patrimoniale est jointe au dossier de P.L.U. (cf. Annexe du règlement).

ELEMENT NATUREL PAYSAGER AU SEIN DES ZONES BATIES IDENTIFIE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME POUR DES MOTIFS D'ORDRE ECOLOGIQUE

Pour les éléments de paysage (jardins, parcs arborés) à préserver identifié au règlement graphique avec le figuré suivant :  toute transformation (suppression ou changement de type de boisement) de ceux-ci fera l'objet d'une instruction d'une autorisation d'urbanisme auprès de l'autorité compétente et devra :

- soit être justifiée, par exemple, par une gêne pour la circulation publique, un danger pour la sécurité des tiers,
- soit être justifiée par l'existence de végétaux, parasités, en mauvais état phytosanitaire ou sénescents ;
- et prévoir une mesure compensatoire adaptée, comme l'implantation de nouveaux sujets végétaux ayant un rôle équivalent et composé des essences équivalentes.

Les coupes d'entretien courant ne sont pas soumises à déclaration préalable.

ARTICLE UA12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules (autres que vélos) :

Le stationnement correspondant aux besoins des nouvelles constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

Les aires de stationnement peuvent être communes à plusieurs projets.

Ces obligations ne s'appliquent pas au stationnement mutualisé reporté.

Habitat individuel :

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera demandé deux places de stationnement par logement nouvellement créé intégrées à la parcelle.

Habitat collectif :

Une place de stationnement par tranche, même incomplète, de 60 m² de l'emprise au sol de la construction, avec au minimum une place par logement, plus une place banalisée par tranche, même incomplète, de 300 m² d'emprise au sol.

Pour le stationnement des deux roues, 1 m² par logement.

Entreprises commerciales :

Il doit être aménagé une aire de stationnement au moins égale à 60% de l'emprise au sol de l'établissement.

Entreprises artisanales :

Il doit être aménagé une place de stationnement pour 60m² de l'emprise au sol de la construction, avec un minimum d'une place pour deux emplois.

Constructions à usage commercial :

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60m² de l'emprise au sol de la construction.

Constructions à usage de bureau ou service (y compris les bâtiments publics) :

Une place par 40 m² de surface de plancher.

Résidences de tourisme :

1 place de stationnement par logement créé.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux logements et commerces créés dans des bâtiments déjà existants (par division ou changement de destination).

Ces dispositions pourront être revues à la baisse ou simplement supprimées s'il est démontré qu'il existe à proximité un parc de stationnement de capacité suffisante.

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

Le stationnement des vélos (bureau, habitat collectif):

Un espace de stationnement sécurisé des vélos doit être inclus dans :

- toute opération de construction à vocation principale de logements collectifs,
- toute opération de construction avec une autre vocation et comportant un parc de stationnement véhicules (autres que vélos).

ARTICLE UA13 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Espaces verts Plantations

Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de moyen développement pour trois places de stationnement.

Pour les lotissements et groupes d'habitations, des espaces libres devront être intégrés au projet.

Le plan de composition devra préciser le schéma des plantations.

Les essences devront être choisies en fonction de la distance par rapport au rivage. Les espèces d'arbres seront précisées dans le permis de construire.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts, même à titre provisoire. Ces espaces verts doivent être entretenus.

Les marges de reculement doivent être parfaitement entretenues et ne peuvent être occupées, même à titre provisoire, par des installations ou dépôts quelconques.

Les essences horticoles sont interdites.

Espaces libres

Tout terrain devra comprendre au moins un arbre de moyen développement par tranche de 300 m².

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement devront être aménagés en espaces verts paysagers. Ils représenteront **10 %** de la surface de l'unité foncière.

Espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme

En secteur Ua, les espaces boisés classés identifiés sur le règlement graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UA14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non règlementé

ARTICLE UA15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions, installations et aménagements visant à améliorer les performances énergétiques et environnementales devront s'intégrer dans leur environnement architectural, selon les conditions prévues par l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme.

**ARTICLE UA16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS,
EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**


Tout aménagement de nouvelle voirie doit prévoir les installations nécessaires à une desserte par le réseau de communications numériques.

Le raccordement des constructions neuves au réseau de communications numériques doit être prévu.

II. SECTEUR UB



ARTICLE UB1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble du secteur sont interdits :

- Tout type d'installations ou d'utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, et la sécurité d'un quartier d'habitation,
- Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, et incompatibles avec la proximité de l'habit humain ;
- L'hôtellerie en plein air (terrains de camping et de caravanage et parcs résidentiels de loisirs,
- Tous types d'habitations légères de loisirs,
- Les entrepôts à l'exception de ceux mentionnés à l'article UB 2,
- Les abris de fortune, dépôts de ferraille, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés,
- Sur des terrains concernés par un linéaire de rez-de-chaussée actif, établi au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme et représenté dans le règlement graphique par les figurés suivants :  , les constructions et changements de destinations au niveau du rez-de-chaussée à l'exception de ceux mentionnés à l'article UB 2.


De plus, dans les zones de risques :




Risques liés aux inondations par remontée de nappe

- dans les différents secteurs où la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 0 et 1 mètre (trame  sur la carte des risques), sont interdits :
 - Les sous-sols non adaptés à l'aléa,
 - L'infiltration des eaux pluviales dans le sol.
- dans les différents secteurs où la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 1 et 2,5 mètres (trame  sur la carte des risques), sont interdits :
 - Les sous-sols non adaptés à l'aléa.

ARTICLE UB2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisés sous conditions :

- Les locaux à vocation principale de commerce, d'artisanat et d'entrepôt, sous réserve d'être compatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité d'un quartier d'habitations.
 - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumise à déclaration compatibles avec la proximité de l'habitat.
- Sur des terrains concernés par un linéaire de rez-de-chaussée actif établi au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme et représenté dans le règlement graphique par les figurés suivants :  :
 - pour les constructions existantes : au niveau du rez-de-chaussée, sont autorisés les changements de destination sous réserve de ne pas s'effectuer vers une destination d'habitation, d'entrepôt ou de bureau.

- Les opérations de constructions à usage d'habitation sur des terrains de 4 000 m² et plus, identifiés comme dents creuses dans le rapport de présentation, sous réserve de respecter une densité globale de 10 logements par hectare.
- Les travaux ou transformations sur les éléments bâtis et naturels (repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et représentés dans le règlement graphique par les figurés suivants : , ainsi que les travaux au sein des secteurs bâtis et naturels d'intérêt patrimonial (repérés au titre du même article et représentés dans le règlement graphique par les figurés suivants : ) , sous réserve d'avoir fait l'objet d'une déclaration préalable déposée auprès de l'autorité compétente et d'une autorisation de celle-ci.
- Sur les éléments bâtis remarquables et secteur de patrimoine bâti identifié sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, sont seules autorisées :
 - Les extensions des bâtiments existants avec une emprise au sol ne pouvant pas excéder 30% de l'emprise au sol du bâtiment initial à compter de l'approbation du présent règlement,
 - La construction d'annexes d'une emprise au sol maximale de 20m² chacune par unité foncière,
 - La reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, y compris son extension mesurée.
- Affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liées aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- La reconstruction après sinistre ne respectant les dispositions du présent règlement, sous réserve du respect des implantations, emprises et volumes initiaux. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement.
- Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles du règlement du secteur, il n'est pas fixé de règles spécifiques pour les infrastructures, constructions, installations et équipements liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pouvant relever d'opérations d'utilité publique et/ou d'intérêt général.
- Les constructions nouvelles devront faire l'objet d'une isolation acoustique conformément à l'article 13 de la loi bruit du 31 décembre 1992, au décret n° 95-21 du 9 janvier 1995, et à l'arrêté du 30 mai 1996, si elles se situent dans la zone de nuisance représenté dans le document graphique par le figuré suivant : 

ARTICLE UB3 : CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Accès

Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

Desserte en voirie

La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet.

Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Voirie

Les voies nouvelles en impasse devront être aménagées dans la partie finale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UB4 : CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite.

Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle qui suppose la production d'eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, sauf s'il n'y a pas de réseau collectif d'assainissement au droit de l'unité foncière accueillant des bâtiments nécessitant un assainissement.

Dans ces cas, ces bâtiments doivent disposer d'un assainissement autonome aux normes en vigueur.

Eaux résiduaires liées aux activités :

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit respecter les dispositions de l'article L.1331-10 du Code de la Santé.

Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales, dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs ; en cas d'impossibilité technique, un raccordement au réseau collecteur pourra être autorisé.

Autres réseaux

Dans la mesure du possible, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés, c'est obligatoire sur le terrain d'assiette de l'opération.

Les coffrets de distribution doivent être intégrés à la construction ou dans les clôtures, la pose d'ouvrages en saillie sur le domaine public est interdite.

Les transformateurs doivent faire l'objet d'une bonne intégration paysagère.

ARTICLE UB5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

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

Voies et emprises ouvertes à la circulation automobile :

A défaut d'implantation dominante, les constructions s'implanteront librement dans une bande comprise entre 5 m et 8 m, calculée perpendiculairement à compter de l'alignement de la voie.

En secteur UBp, les constructions s'implanteront :

- Soit à l'alignement du bâti existant,
- Soit entre 0 et 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Autres emprises publiques (Chemins piétons, espaces verts publics, ...) :

Les limites par rapport aux autres emprises publiques seront considérées comme des limites séparatives pour lesquelles les dispositions de l'article UB6 s'appliquent.

Exceptions

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, et qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus, pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprise existante.

Dans le sous-secteur Ubs : l'implantation des façades sur le port doit s'effectuer dans les limites de 6m par rapport à la voie et emprises publiques.

ARTICLE UB7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les règles d'implantation des constructions sont différentes selon leur localisation à l'intérieur du terrain en fonction de bandes de constructibilité mesurées perpendiculairement à compter de l'alignement des voies et emprises ouvertes à la circulation automobile.

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, elles doivent observer un retrait au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit ($L > H/2$) sans toutefois être inférieur à **4 m** sauf pour les bâtiments annexes d'un seul niveau pour lesquels le retrait minimum pourra être de 2 m.

Les constructions et surplombs (SAS d'entrée, balcons) participant au caractère balnéaire du bâtiment sont autorisées dans une bande comprise entre 2 et 4 mètres.

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, et qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus, pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprise existante.

ARTICLE U87 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE UB9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions se définit par la projection verticale des bâtiments, au sol, à l'exclusion des débords, modénatures ou éléments de saillie (*type balcons, terrasses, débords de toiture, ...*) ;

L'emprise au sol cumulée des constructions ne devra pas excéder :

- 65 % de la surface du terrain d'assiette dans le cas de construction à usage d'habitat collectif et les équipements publics;
- 50 % de la surface du terrain d'assiette pour les autres types de construction.

L'emprise au sol maximale des annexes ne devra pas excéder 9 m².

ARTICLE UB10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée en façade à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussements ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au point le plus haut de la construction (*faîtage*, ...), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Toute construction nouvelle devra reprendre le gabarit des constructions existantes situées dans son environnement.

Les constructions ne devront pas excéder 15 m au faîtage pour les constructions à usage d'habitat collectif ou les bâtiments publics ou d'intérêts collectif, 13 m au faîtage pour les autres constructions.

Pour les constructions implantées en limite séparative, et dans la limite du retrait fixé par l'article UB6, la hauteur ne devra pas excéder 7 mètres au faîtage.

La hauteur des extensions devra être inférieure d'au moins 1 m par rapport à la hauteur du volume principal des constructions.

Les annexes n'excéderont pas 4,50 m au point le plus haut de la construction lorsqu'elles seront implantées en limite de parcelle. Les annexes non implantées en limite séparative pourront avoir une hauteur de 5 m au faîtage.

En secteur UBp, les constructions ne devront pas excéder 15 m au faîtage et 12 m à l'égout du toit.

ARTICLE UB11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Caractéristiques architecturales des façades et toitures

«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.»

Tout bâtiment situé à proximité d'un élément intéressant du point de vue du patrimoine d'intérêt local, devra faire l'objet d'une attention particulière.

Les constructions devront être adaptées au terrain, de manière générale.

Le rythme des façades doit s'harmoniser avec celui des bâtiments voisins. Les accroches aux constructions limitrophes doivent être particulièrement étudiées : *chêneaux, lignes de fenêtres, soubassements, corniches...*

Volumétrie :

Les gabarits des constructions nouvelles devront respecter l'aspect général des gabarits existants.

Pour les extensions, les toitures terrasses sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration architecturale avec le bâtiment l'existant, si elles ne sont pas visibles depuis le domaine public.

Pour les constructions nouvelles et les extensions, les toitures terrasses sont autorisées à hauteur de 40% de l'emprise des toitures si non visible de l'espace public.

Les toitures monopentes sont autorisées.

Les toitures courbes ne sont pas autorisés sauf pour les bâtiments collectifs.

Ouvertures et ouvrages en saillie :

Les ouvrages en saillie devront être intégrés à la construction, en harmonie avec celle-ci. De manière générale, le rythme des pleins et des vides dans les façades devra être cohérent avec le rythme des façades avoisinantes.

Lucarnes et châssis de toit :

En toiture, l'emploi des lucarnes doit être privilégié.

Les châssis de toit des pièces principales respecteront les dimensions maximales suivantes : 0,78 m x 1,18 m. (ceci s'applique aussi bien pour les constructions neuves que dans le cas de restauration ou réfection).

Les châssis de toit des pièces annexes respecteront les dimensions maximales suivantes : 0,55 m x 0,78 m (ceci s'applique aussi bien pour les constructions neuves que dans le cas de restauration ou réfection).

Le nombre maximum de châssis de toit est limité à trois par façade.

Pour la pose des châssis de toit, les ouvertures devront être créées en continuité des baies existantes, encastrées dans la toiture et posées dans le sens vertical.

Pourront toutefois être autorisées, sous réserve d'une qualité architecturale et d'une bonne intégration à l'environnement, les verrières insérées dans le pan de la toiture.

Toiture :

L'ardoise naturelle ou un matériau d'aspect équivalent est autorisée,

L'utilisation du bac acier pourra être autorisée, dans des coloris en harmonie avec l'environnement existant :

- dans le cas d'architecture contemporaine de qualité, s'intégrant dans l'environnement proche et lointain,
- sur les toitures non visibles des espaces publics et/ou dissimulées derrière un terrasson,
- sur les annexes à l'habitation,
- sur les bâtiments d'activités.

Pour la mise en œuvre de toiture en tuiles, seule la tuile plate, de terre cuite, petit moule d'aspect régional sera autorisée. Il sera exigé une densité minimum de 27 tuiles au m². La tuile mécanique n'est autorisée que pour les extensions de constructions existantes couvertes en tuiles mécaniques.

Les matériaux d'aspect équivalent au zinc sont autorisés.

Façades, pignons et menuiseries :

Le traitement des façades en termes de composition, modénatures, décors, matériaux et couleurs (enduit teinté dans la masse) devra faire l'objet d'une recherche particulière, en relation avec le mode constructif utilisé ou les constructions de qualité environnantes.

Les enduits et les peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec l'environnement.

Les couleurs criardes utilisées sur une grande surface sont interdites. Des tons vifs sont toutefois autorisés en petite surface lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural.

Le choix des couleurs et des matériaux doit, de manière générale, favoriser l'intégration dans l'environnement bâti ou naturel immédiat et assurer une perception discrète dans le paysage.

Les éléments pleins (portes pleines, volets battants, ...) en PVC sont interdits.

Toutefois, les volets persiennes en PVC sont autorisés.

En cas de pose de volets roulants, les coffres devront être intégrés dans la construction et être non visibles de l'extérieur, sauf impossibilité technique justifiée.

Une palette de couleurs a été définie pour les menuiseries, portes, volets et façades (cf. Annexe du règlement).

Dans le cadre de la rénovation des bâtiments collectifs pourront s'inspirer des nuances de couleurs proposés dans la palette sans forcément les respecter strictement.

Extension de bâtiments existants et constructions annexes :

Les extensions et les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments principaux. Les constructions annexes réalisées avec des moyens de fortune (*matériaux de récupération et autres*) sont interdites.

Locaux et équipements techniques :

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

Antennes :

Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques, doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

Pour les constructions à usage d'habitat groupé ou collectif, il est préconisé de mettre en place une seule antenne collective.

Caractéristiques des clôtures :

Leurs aspects, hauteurs et matériaux tiennent compte en priorité des clôtures avoisinantes de qualité afin de s'harmoniser avec celles-ci.

Les portails, portillons à créer ou à remplacer seront identiques dans leur forme, couleur et matériau, à ceux existants lorsque ceux-ci présentent un intérêt architectural.

Les murs de clôture anciens devront être conservés et restaurés.

Les clôtures et portails en façade sur rue auront une dimension maximale de 2 m.

Les clôtures pourront être constituées :

- soit d'un mur haut de 2 m,
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 m, doublé d'une haie ou surmonté d'un ouvrage ; cet ouvrage pourra être une grille pleine ou ajourée ou des lisses,
- soit d'un grillage rigide type treillis soudé sur potelets doublé d'une haie,
- soit de potelets et lisses blanches doublés d'une haie,



- soit de potelets et lisses en bois.

Les murs hauts ou murs bahut devront être réalisés en matériaux destinés à rester apparents (pierres) ou recouvert d'un enduit teinté dans la masse.

La pierre reconstituée ou assimilée et les ouvrages en ferronnerie sont autorisés.

Les clôtures réalisées en plaques de béton préfabriqué sont interdites, excepté sur les limites séparatives, pour lesquelles les plaques de béton architecturé imitant le bois ou la pierre sont autorisées.

Elément bâti remarquable ou secteur de patrimoine bâti identifié au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Pour le secteur du patrimoine à protéger identifié au règlement graphique avec le figuré suivant : , pour les éléments ponctuels de patrimoine identifiés au règlement graphique avec le figuré suivant : , toute transformation d'un détail de modénature, mettant en valeur l'architecture du bâtiment devra être respectée et fera l'objet d'une déclaration préalable déposée auprès de l'autorité compétente, conformément à l'article UB2 et devra être justifiée.

Pour cela, par exemple :

- Les balcons et auvents seront à préserver lors de toute intervention et garder leur dessin, forme et matériau d'origine : bois, fer forgé, ... Ils devront être respectés et restaurés dans leur état d'origine.
- En cas de changements de menuiseries, la taille et le nombre de compartiments de la fenêtre sont à conserver, de même que pour les portes ou portes de garage, elles devront être remplacées à l'identique.
- Les volets battants seront respectés et reconduits dans leur matériau et forme.
- En cas de pose de volets roulants, un examen précis de la demande sera effectué, afin que la construction ne soit pas dénaturée.
- En tout état, la pose des coffres devra se faire à l'intérieur de la construction, sauf en cas de problème technique.
- Toute intervention sur les éléments ou ensemble architecturaux ou patrimoniaux identifiés au règlement graphique devra respecter l'image d'origine de la construction.
- Une notice patrimoniale est jointe au dossier de P.L.U. (cf. Annexe du règlement).

ARTICLE UB12: OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules (autres que vélos) :

Le stationnement correspondant aux besoins des nouvelles constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

Les aires de stationnement peuvent être communes à plusieurs projets.

Ces obligations ne s'appliquent pas au stationnement mutualisé reporté.

Habitat individuel :

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera demandé deux places de stationnement par logement nouvellement créé intégrées à la parcelle.

Habitat collectif :

Une place de stationnement par tranche, même incomplète, de 60 m² de l'emprise au sol de la construction, avec au minimum une place par logement, plus une place banalisée par tranche, même incomplète, de 300 m² d'emprise au sol.

Pour le stationnement des deux roues, 1 m² par logement.

Entreprises commerciales :

Il doit être aménagé une aire de stationnement au moins égale à 60% de l'emprise au sol de l'établissement.

Entreprises artisanales :

Il doit être aménagé une place de stationnement pour 60m² de l'emprise au sol de la construction, avec un minimum d'une place pour deux emplois.

Constructions à usage commercial :

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60m² de l'emprise au sol de la construction.

Constructions à usage de bureau ou service (y compris les bâtiments publics) :

Une place par 40 m² de surface de plancher.

Résidences de tourisme :

1 place de stationnement par logement créé.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux logements et commerces créés dans des bâtiments déjà existants (par division ou changement de destination).

Ces dispositions pourront être revues à la baisse ou simplement supprimées s'il est démontré qu'il existe à proximité un parc de stationnement de capacité suffisante.

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

Le stationnement des vélos (bureau, habitat collectif):

Un espace de stationnement sécurisé des vélos doit être inclus dans :

- toute opération de construction à vocation principale de logements collectifs,
- toute opération de construction avec une autre vocation et comportant un parc de stationnement véhicules (autres que vélos).

ARTICLE Ub13 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Espaces verts Plantations

Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de moyen développement pour trois places de stationnement.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts, même à titre provisoire. Ces espaces verts doivent être entretenus.

Les marges de reculement doivent être parfaitement entretenues et ne peuvent être occupées, même à titre provisoire, par des installations ou dépôts quelconques.

Les essences horticoles sont interdites.

Espaces libres

Tout terrain devra comprendre au moins un arbre de moyen développement par tranche de 300 m². Les espaces libres de toute construction ou de stationnement devront être aménagés en espaces verts paysagers. Ils représenteront **25 %** de la surface de l'unité foncière.

Pour les lotissements et groupes d'habitation, des espaces libres devront être intégrés au projet. Le plan de composition devra préciser le schéma des plantations. Les essences devront être choisies en fonction de la distance par rapport au rivage. Les espèces d'arbres seront précisées dans le permis de construire.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts, même à titre provisoire. Ces espaces verts doivent être entretenus.

Les marges de reculement doivent être parfaitement entretenues et ne peuvent être occupées, même à titre provisoire, par des installations ou dépôts quelconques.

ARTICLE UB14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non règlementé

ARTICLE UB15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans l'ensemble du secteur :

Les constructions, installations et aménagements visant à améliorer les performances énergétiques et environnementales devront s'intégrer dans leur environnement architectural, selon les conditions prévues par l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UB16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Dans l'ensemble du secteur :

Tout aménagement de nouvelle voirie doit prévoir les installations nécessaires à une desserte par le réseau de communications numériques.

Le raccordement des constructions neuves au réseau de communications numériques doit être prévu.

III. SECTEUR UC



ARTICLE UC1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble du secteur sont interdits :


- Tout type d'installations ou d'utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, et la sécurité d'un quartier d'habitation,
- Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, et incompatibles avec la proximité de l'habitat humain,
- L'hôtellerie en plein air (terrains de camping et de caravanage et parcs résidentiels de loisirs,
- Tous types d'habitations légères de loisirs,
- Les entrepôts à l'exception de ceux mentionnés à l'article UC2,
- Les abris de fortune, dépôts de ferraille, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés.

De plus, dans les zones de risques :

Risques liés aux inondations par remontée de nappe

- dans les différents secteurs où la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 0 et 1 mètre (trame  sur la carte des risques), sont interdits :
 - Les sous-sols non adaptés à l'aléa,
 - L'infiltration des eaux pluviales dans le sol,
 - L'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).
- dans les différents secteurs où la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 1 et 2,5 mètres (trame  sur la carte des risques), sont interdits :
 - Les sous-sols non adaptés à l'aléa,
 - L'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).

De plus, dans les périmètres de protections établis autour du forage de la Fontaine aux malades, au titre de l'article R123-11 b du Code de l'Urbanisme :


Les périmètres de protection éloignée font l'objet d'un figuré particulier : . Il a été défini par arrêtés préfectoraux de déclaration d'utilité publique du 24 septembre 1970 et 05 Mars 1999.

Au sein de ce périmètre, sont interdites toutes constructions ou installations contraires aux dispositions de cet arrêté préfectoral, notamment l'infiltration des eaux pluviales dans le sol par un système d'engouffrement rapide (puisard, puits perdu...).

ARTICLE UC2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions :

- Les locaux à vocation principale de commerce, d'artisanat et d'entrepôt, sous réserve d'être compatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité d'un quartier d'habitations.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumise à déclaration compatibles avec la proximité de l'habitat.

- Les travaux ou transformations sur les éléments bâtis et naturels (repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et représentés dans le règlement graphique par le figuré suivant : ▲, sous réserve d'avoir fait l'objet d'une déclaration préalable déposée auprès de l'autorité compétente et d'une autorisation de celle-ci.
- Sur les éléments bâtis remarquables identifiés sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, sont seules autorisées :
 - Les extensions des bâtiments existants avec une emprise au sol ne pouvant pas excéder 30% de l'emprise au sol du bâtiment initial à compter de l'approbation du présent règlement,
 - La construction d'annexes d'une emprise au sol maximale de 20m² chacune par unité foncière,
 - La reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, y compris son extension mesurée.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- La reconstruction après sinistre ne respectant les dispositions du présent règlement, sous réserve du respect des implantations, emprises et volumes initiaux. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement.
- Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles du règlement du secteur, il n'est pas fixé de règles spécifiques pour les infrastructures, constructions, installations et équipements liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pouvant relever d'opérations d'utilité publique et/ou d'intérêt général.
- Les constructions nouvelles devront faire l'objet d'une isolation acoustique conformément à l'article 13 de la loi bruit du 31 décembre 1992, au décret n° 95-21 du 9 janvier 1995, et à l'arrêté du 30 mai 1996, si elles se situent dans la zone de nuisance représenté dans le document graphique par le figuré suivant : 

ARTICLE Uc3 : CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Accès

Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

Desserte en voirie

La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Voirie

Les voies nouvelles en impasse devront être aménagées dans la partie finale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UC4 : CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite.

Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle qui suppose la production d'eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, sauf s'il n'y a pas de réseau collectif d'assainissement au droit de l'unité foncière accueillant des bâtiments nécessitant un assainissement.

Dans ces cas, ces bâtiments doivent disposer d'un assainissement autonome aux normes en vigueur.

Eaux résiduaires liées aux activités :

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit respecter les dispositions de l'article L.1331-10 du Code de la Santé.

Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales, dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs ; en cas d'impossibilité technique, un raccordement au réseau collecteur pourra être autorisé.

Autres réseaux

Dans la mesure du possible, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés, c'est obligatoire sur le terrain d'assiette de l'opération.

Les coffrets de distribution doivent être intégrés à la construction ou dans les clôtures, la pose d'ouvrages en saillie sur le domaine public est interdite.

Les transformateurs doivent faire l'objet d'une bonne intégration paysagère.

ARTICLE Uc5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

ARTICLE Uc6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Voies et emprises ouvertes à la circulation automobile :

A défaut d'implantation dominante, les constructions s'implanteront en retrait minimum de 5 m à compter de l'alignement des voies et emprises publiques.

Pour les parcelles d'angle ou entre des voies, l'implantation des façades ne comportant pas l'accès, pourra être régie par les dispositions de l'article UC6.

Autres emprises publiques (Chemins piétons, espaces verts publics, ...) :

Les limites par rapport aux autres emprises publiques seront considérées comme des limites séparatives pour lesquelles les dispositions de l'article UC6 s'appliquent.

Exceptions :

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique par décrochement.

En sous-secteur UCa, les activités hôtelières ou de restauration pourront implanter leur construction à l'alignement des voies et emprises publiques.

ARTICLE Uc7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, elles doivent observer un retrait au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit ($L > H/2$) sans toutefois être inférieur à **4 m** sauf pour les bâtiments annexes d'un seul niveau pour lesquels le retrait minimum pourra être de 2,00 mètres.

Exceptions :

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, et qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus, pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprise existante.

ARTICLE Uc8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non règlementé

ARTICLE Uc9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions se définit par la projection verticale des bâtiments, au sol, à l'exclusion des débords, modénatures ou éléments de saillie (*type balcons, terrasses, débords de toiture, ...*).

L'emprise au sol cumulée des constructions ne devra pas excéder 50 % de la surface du terrain d'assiette de la construction ;

Pour les activités commerciales, de restauration et d'hôtellerie, l'emprise au sol cumulée des constructions ne devra pas excéder 75% de la surface du terrain d'assiette de la construction-

L'emprise au sol maximale des annexes ne devra pas excéder 9 m².

Dans le sous-secteur UCb, l'emprise au sol cumulée des constructions ne devra pas excéder 40% de la superficie du terrain.

ARTICLE UC10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée en façade à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au point le plus haut de la construction (*faîtage*, ...), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Les constructions ne devront pas excéder 13 m au faîtage.

Pour les constructions implantées en limite séparative, et dans la limite du retrait fixé par l'article UC6, la hauteur ne devra pas excéder 7 mètres au faîtage.

En sous-secteur UCa exclusivement : en cas d'extension, surélévation, démolition et reconstruction, les hauteurs devront respecter les gabarits des constructions avoisinantes.

Ensemble du secteur :

La hauteur des extensions devra être inférieure d'au moins 1 m par rapport à la hauteur du volume principal des constructions.

Les bâtiments annexes n'excéderont pas 4,50 m au point le plus haut de la construction lorsqu'ils seront implantés en limite de parcelle. Les annexes non implantées en limite séparative pourront avoir une hauteur de 5 m au faîtage.

ARTICLE UC11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Caractéristiques architecturales des façades et toitures

«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.»

Tout bâtiment situé à proximité d'un élément intéressant du point de vue du patrimoine d'intérêt local, devra faire l'objet d'une attention particulière.

Les constructions devront être adaptées au terrain, de manière générale.

Le rythme des façades doit s'harmoniser avec celui des bâtiments voisins. Les accroches aux constructions limitrophes doivent être particulièrement étudiées : *chêneaux, lignes de fenêtres, soubassements, corniches...*

Volumétrie :

Les gabarits des constructions nouvelles devront respecter l'aspect général des gabarits existants.
Pour les constructions nouvelles et les extensions, les toitures terrasses sont autorisées à hauteur de 40% de l'emprise des toitures terrasses.
Les toitures monopentes sont autorisées.
Les toitures courbes sont interdites.

Ouvertures et ouvrages en saillie :

Les ouvrages en saillie devront être intégrés à la construction, en harmonie avec celle-ci. De manière générale, le rythme des pleins et des vides dans les façades devra être cohérent avec le rythme des façades avoisinantes.

Lucarnes et châssis de toit :

En toiture, l'emploi des lucarnes doit être privilégié.
Les châssis de toit des pièces principales respecteront les dimensions maximales suivantes : 0,78 m x 1,18 m. (ceci s'applique aussi bien pour les constructions neuves que dans le cas de restauration ou réfection).
Les châssis de toit des pièces annexes respecteront les dimensions maximales suivantes : 0,55 m x 0,78 m (ceci s'applique aussi bien pour les constructions neuves que dans le cas de restauration ou réfection).
Le nombre maximum de châssis de toit est limité à trois par façade.
Pour la pose des châssis de toit, les ouvertures devront être créées en continuité des baies existantes, encastrées dans la toiture et posées dans le sens vertical.
Pourront toutefois être autorisées, sous réserve d'une qualité architecturale et d'une bonne intégration à l'environnement, les verrières insérées dans le pan de la toiture.

Toiture :

L'ardoise naturelle ou un matériau d'aspect équivalent est autorisée.
L'utilisation du bac acier pourra être autorisée, dans des coloris en harmonie avec l'environnement existant :

- dans le cas d'architecture contemporaine de qualité, s'intégrant dans l'environnement proche et lointain,
- sur les toitures non visibles des espaces publics et/ou dissimulées derrière un terrasson,
- sur les annexes à l'habitation,
- sur les bâtiments d'activités.

Pour la mise en œuvre de toiture en tuiles, seule la tuile plate, de terre cuite, petit moule d'aspect régional sera autorisée. Il sera exigé une densité minimum de 27 tuiles au m². La tuile mécanique n'est autorisée que pour les extensions de constructions existantes couvertes en tuiles mécaniques.
Les matériaux d'aspect équivalent au zinc sont autorisés.

Façades, pignons et menuiseries :

Le traitement des façades en termes de composition, modénatures, décors, matériaux et couleurs (enduit teinté dans la masse) devra faire l'objet d'une recherche particulière, en relation avec le mode constructif utilisé ou les constructions de qualité environnantes.
Les enduits et les peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec l'environnement.
Les couleurs criardes utilisées sur une grande surface sont interdites. Des tons vifs sont toutefois autorisés en petite surface lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural.

Le choix des couleurs et des matériaux doit, de manière générale, favoriser l'intégration dans l'environnement bâti ou naturel immédiat et assurer une perception discrète dans le paysage.

Les éléments pleins (portes pleines, volets battants, ...) en PVC sont interdits.

Toutefois, les volets persiennes en PVC sont autorisés.

En cas de pose de volets roulants, les coffres devront être intégrés dans la construction et être non visibles de l'extérieur, sauf impossibilité technique justifiée.

Une palette de couleurs a été définie pour les menuiseries, portes et volets (cf. Annexe du règlement).

Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents, tels que briques creuses, parpaings ou carreaux de plâtre doivent être recouverts d'un enduit.

Extension de bâtiments existants et constructions annexes :

Les extensions et les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux. Les constructions annexes réalisées avec des moyens de fortune (*matériaux de récupération et autres*) sont interdites.

Les abris de jardin devront systématiquement être masqués par des écrans végétaux composés d'essences locales et variées.

Locaux et équipements techniques :

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

Antennes :

Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques, doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

Pour les constructions à usage d'habitat groupé ou collectif, il est préconisé de mettre en place une seule antenne collective.

Caractéristiques des clôtures

Leurs aspects, hauteurs et matériaux tiennent compte en priorité des clôtures avoisinantes de qualité afin de s'harmoniser avec celles-ci.

Les portails, portillons à créer ou à remplacer seront identiques dans leur forme, couleur et matériau, à ceux existants lorsque ceux-ci présentent un intérêt architectural.

Les murs de clôture anciens devront être conservés et restaurés.

Les clôtures et portails en façade sur rue auront une dimension maximale de 2 m.

Les clôtures pourront être constituées :

- soit d'un mur haut de 2 m,
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 m, doublé d'une haie ou surmonté d'un ouvrage, cet ouvrage pourra être une grille pleine ou ajourée ou des lisses,
- soit d'un grillage rigide type treillis soudé sur potelets doublé d'une haie,
- soit de potelets et lisses blanches doublés d'une haie,
- soit de potelets et lisses en bois.

Les murs hauts ou murs bahut devront être réalisés en matériaux destinés à rester apparents (pierres) ou recouvert d'un enduit teinté dans la masse.

La pierre reconstituée ou assimilée et les ouvrages en ferronnerie sont autorisés.

Les clôtures réalisées en plaques de béton préfabriqué sont interdites, excepté sur les limites séparatives, pour lesquelles les plaques de béton architecturé imitant le bois ou la pierre sont autorisées.

Elément bâti remarquable identifié au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

Pour les éléments ponctuels de patrimoine identifiés au règlement graphique avec le figuré suivant : ▲, toute transformation d'un détail de modénature, mettant en valeur l'architecture du bâtiment devra être respectée et fera l'objet d'une déclaration préalable déposée auprès de l'autorité compétente, conformément à l'article UC2 et devra être justifiée.

Pour cela, par exemple :

- Les balcons et auvents seront à préserver lors de toute intervention et garder leur dessin, forme et matériau d'origine : bois, fer forgé, ... Ils devront être respectés et restaurés dans leur état d'origine.
- En cas de changements de menuiseries, la taille et le nombre de compartiments de la fenêtre sont à conserver, de même que pour les portes ou portes de garage, elles devront être remplacées à l'identique.
- Les volets battants seront respectés et reconduits dans leur matériau et forme.
- En cas de pose de volets roulants, un examen précis de la demande sera effectué, afin que la construction ne soit pas dénaturée.
- En tout état, la pose des coffres devra se faire à l'intérieur de la construction, sauf en cas de problème technique.
- Toute intervention sur les éléments ou ensemble architecturaux ou patrimoniaux identifiés au règlement graphique devra respecter l'image d'origine de la construction.
- Une notice patrimoniale est jointe au dossier de P.L.U. (cf. Annexe du règlement).

ARTICLE UC12 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules (autres que vélos) :

Le stationnement correspondant aux besoins des nouvelles constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

Les aires de stationnement peuvent être communes à plusieurs projets.

Ces obligations ne s'appliquent pas au stationnement mutualisé reporté.

Habitat individuel :

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera demandé deux places de stationnement par logement nouvellement créé intégrées à la parcelle.

Habitat collectif :

Une place de stationnement par tranche, même incomplète, de 60 m² de l'emprise au sol de la construction, avec au minimum une place par logement, plus une place banalisée par tranche, même

incomplète, de 300 m² d'emprise au sol.
Pour le stationnement des deux roues, 1 m² par logement.

Entreprises commerciales :

Il doit être aménagé une aire de stationnement au moins égale à 60% de l'emprise au sol de l'établissement.

Entreprises artisanales :

Il doit être aménagé une place de stationnement pour 60m² de l'emprise au sol de la construction, avec un minimum d'une place pour deux emplois.

Constructions à usage commercial :

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60m² de l'emprise au sol de la construction.

Constructions à usage de bureau ou service (y compris les bâtiments publics) :

Une place par 40 m² de surface de plancher.

Résidences de tourisme :

1 place de stationnement par logement créé.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux logements et commerces créés dans des bâtiments déjà existants (par division ou changement de destination).

Ces dispositions pourront être revues à la baisse ou simplement supprimées s'il est démontré qu'il existe à proximité un parc de stationnement de capacité suffisante.

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

Le stationnement des vélos (bureau, habitat collectif):

Un espace de stationnement sécurisé des vélos doit être inclus dans :

- toute opération de construction à vocation principale de logements collectifs,
- toute opération de construction avec une autre vocation et comportant un parc de stationnement véhicules (autres que vélos).

ARTICLE Uc13: OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Espaces verts Plantations

Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de moyen développement pour trois places de stationnement.

Pour les lotissements et groupes d'habitation, des espaces libres devront être intégrés au projet. Ils représenteront **10 % au moins** de la surface de l'unité foncière. Le plan de composition devra préciser le schéma des plantations. Les essences devront être choisies en fonction de la distance par rapport au

rivage. Les espèces d'arbres seront précisées dans le permis de construire. Les essences devront être choisies en fonction de la distance par rapport au rivage.

Les essences horticoles sont interdites.

Espaces libres

Tout terrain devra comprendre au moins un arbre de moyen développement par tranche de 300 m².
Les espaces libres de toute construction ou de stationnement devront être aménagés en espaces verts paysagers. Ils représenteront : **30 %** de la surface de l'unité foncière.
La part des espaces publics représentera 20 % de la surface de l'unité foncière pour les activités commerciales, de restauration et d'hôtellerie.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts, même à titre provisoire. Ces espaces verts doivent être entretenus.
Les marges de reculement doivent être parfaitement entretenues et ne peuvent être occupées, même à titre provisoire, par des installations ou dépôts quelconques.

Espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme

En secteur Uc, les espaces boisés classés identifiés sur le règlement graphique sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE Uc14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non règlementé

ARTICLE Uc15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans l'ensemble du secteur :

Les constructions, installations et aménagements visant à améliorer les performances énergétiques et environnementales devront s'intégrer dans leur environnement architectural, selon les conditions prévues par l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE Uc16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Dans l'ensemble du secteur :

Tout aménagement de nouvelle voirie doit prévoir les installations nécessaires à une desserte par le réseau de communications numériques.

Le raccordement des constructions neuves au réseau de communications numériques doit être prévu.

IV. SECTEUR UT



ARTICLE UT1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble du secteur sont interdits :

- Les constructions à usage forestier, artisanal ou industriel,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Tout type d'installations ou d'utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, et la sécurité d'un quartier d'habitation,
- Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, et incompatibles avec la proximité de l'habitat humain,
- Les abris de fortune, dépôts de ferraille, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés.

De plus, dans les zones de risques :

Risques liés aux inondations par remontée de nappe

- dans les différents secteurs où la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 0 et 1 mètre (trame  sur la carte des risques), sont interdits :
 - Les sous-sols non adaptés à l'aléa,
 - L'infiltration des eaux pluviales dans le sol,
 - L'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).
- dans les différents secteurs où la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 1 et 2,5 mètres (trame  sur la carte des risques), sont interdits :
 - Les sous-sols non adaptés à l'aléa,
 - L'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).


De plus, dans les zones humides (figuré particulier :) :

Sont interdits dans les zones humides, hormis en secteur UT, les affouillements et les exhaussements de sol et tous travaux contrariant le régime hydrographique existant, à l'exception des constructions et installations, travaux ou aménagements soumis à ces conditions particulières décrits à l'article 2.

ARTICLE UT2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions, installations ou équipements publics ou d'intérêt collectif à vocation culturelle, touristique et de loisirs et les installations qui y sont liées (logement de fonction, piscine, terrain de sport, etc.) sous réserve de respecter les normes sanitaires en vigueur,
- Les aménagements, installations et constructions liés aux activités exercées par le centre équestre,
- Les aires et constructions à usage de stationnement ouvertes au public,
- Les constructions à usage d'habitation destinées à la direction, la surveillance et le gardiennage des établissements implantés dans la zone et d'être intégrées au projet d'équipement,

- L'aménagement, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes, ainsi que leurs annexes,
- Les exhaussements et affouillements indispensables aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone,
- Les travaux ou transformations au sein des secteurs bâtis et naturels d'intérêt patrimonial (repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et représentés dans le règlement graphique par le figuré suivant : , sous réserve d'avoir fait l'objet d'une déclaration préalable déposée auprès de l'autorité compétente et d'une autorisation de celle-ci.
- Sur les éléments bâtis au sein du secteur de patrimoine bâti identifié sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, sont seules autorisées :
 - Les extensions des bâtiments existants avec une emprise au sol ne pouvant pas excéder 30% de l'emprise au sol du bâtiment initial à compter de l'approbation du présent règlement,
 - La construction d'annexes d'une emprise au sol de 20m² chacune par unité foncière,
 - La reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, y compris son extension mesurée.
- Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles du règlement du secteur, il n'est pas fixé de règles spécifiques pour les infrastructures, constructions, installations et équipements liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pouvant relever d'opérations d'utilité publique et/ou d'intérêt général.

De plus, dans les zones humides (figuré particulier : ) :

L'absence de zones humides identifiées au règlement graphique n'exclut pas la nécessité de respecter la loi sur l'eau en dehors de ces espaces protégés, notamment lorsque la nature du sol répond aux critères de l'arrêté du 1^{er} octobre 2009 modifiant celui du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L214-7-1 et R.211-108 du Code de l'Environnement.

Seuls sont autorisés :

- les remblais, déblais, affouillements et exhaussements de sols, le drainage et la construction sous réserve :
 - d'être liés à la réalisation d'équipements et réseaux publics, à la sécurité des personnes, ou à des actions d'entretien, de valorisation et de réhabilitation de la zone humide,
 - et/ou que la perte de zones humides ait été compensée selon les modalités fixées par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Seine-Normandie.
- les installations ou objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture du site au public, sous réserve de ne pas porter atteinte à la zone, pourront y être réalisés.

ARTICLE Ut3 : CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Accès

Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

Desserte en voirie

La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Voirie

Les voies nouvelles en impasse devront être aménagées dans la partie finale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

ARTICLE Ut4 : CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite.

Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle qui suppose la production d'eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, sauf s'il n'y a pas de réseau collectif d'assainissement au droit de l'unité foncière accueillant des bâtiments nécessitant un assainissement.

Dans ces cas, ces bâtiments doivent disposer d'un assainissement autonome aux normes en vigueur.

Eaux résiduaires liées aux activités :

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit respecter les dispositions de l'article L.1331-10 du Code de la Santé.

Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales, dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs ; en cas d'impossibilité technique, un raccordement au réseau collecteur pourra être autorisé.

Autres réseaux

Dans la mesure du possible, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés, c'est obligatoire sur le terrain d'assiette de l'opération.

Les coffrets de distribution doivent être intégrés à la construction ou dans les clôtures, la pose d'ouvrages en saillie sur le domaine public est interdite.

Les transformateurs doivent faire l'objet d'une bonne intégration paysagère.

ARTICLE UT5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

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

Les constructions s'implanteront en **retrait minimum de 3 m**, à compter de l'alignement des voies et emprises publiques.

ARTICLE UT7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La construction de bâtiments sur la limite séparative est autorisée.

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, elles doivent observer un retrait au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit ($L > H/2$) sans toutefois être inférieur à **5 m**.

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, et qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus, pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprise existante.

ARTICLE UT8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non règlementé

ARTICLE UT9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions se définit par la **projection verticale des bâtiments, au sol**, à l'exclusion des débords, modénatures ou éléments de saillie (*type balcons, terrasses, débords de toiture, ...*).

L'emprise au sol cumulée des constructions ne devra pas excéder **50 %** de la surface du terrain d'assiette de la construction.

ARTICLE UT10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée en façade à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au point le plus haut de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 7 m.

La hauteur des extensions et des annexes pourra être inférieure ou égale aux hauteurs fixées précédemment, sans jamais les dépasser.

ARTICLE UT11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Caractéristiques architecturales des façades et toitures

La trop grande simplicité des formes de bâtiments, engendrée par les structures à grande portée, doit être compensée par un ou des volumes en extension du bâti principal. Ces volumes secondaires doivent être conçus comme des éléments signalétiques du reste du bâtiment, ils doivent être traités dans le sens d'une qualité et d'une intégration paysagère maximale. Les matériaux de ces volumes secondaires peuvent être plus nobles que pour le reste de la construction.

Des bandeaux peuvent être réalisés sur toute la périphérie du bâtiment pour en assurer l'unité.

Les façades du volume principal doivent présenter une unité architecturale sur toutes les faces et les matériaux sont choisis parmi ceux vieillissant bien.

Les toitures courbes sont interdites.

Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents, tels que briques creuses, parpaings ou carreaux de plâtre doivent être recouverts d'un enduit de ton neutre.

Les bardages en matériaux identiques à ceux de la couverture peuvent être autorisés.

Les teintes des bâtiments doivent favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le paysage : peinture mat, couleurs neutres, contrastes limités, ...

Les abris de jardin devront systématiquement être masqués par des écrans végétaux composés d'essences locales et variées.


Caractéristiques des clôtures

Les clôtures doivent être doublées de haies vives d'essences locales régulièrement entretenues éventuellement doublées d'un grillage le tout n'excédant pas une hauteur de 2 mètres lorsqu'elles donnent sur la voie.

Ce grillage ou treillis pourra être supprimé chaque fois que les difficultés de gardiennage et de surveillance sont résolues, de manière à ce que la bonne tenue des installations communes et des espaces verts soit assurée.

Les clôtures doivent être implantées sur la limite séparative des lots. Par rapport aux limites donnant sur les voies, les clôtures doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation, notamment à proximité des carrefours et des accès aux établissements (implantation en retrait). Les haies vives pourront être discontinues si l'espace vert bordant est suffisamment large pour qu'il y soit implanté des massifs d'arbustes restituant le caractère bocager.

Secteur de patrimoine bâti et naturel identifié au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Pour le secteur du patrimoine à protéger identifié au règlement graphique avec le figuré suivant : , toute transformation d'un détail de modénature, mettant en valeur l'architecture du bâtiment devra être respectée et fera l'objet d'une déclaration préalable déposée auprès de l'autorité compétente, conformément à l'article UT2 et devra être justifiée.

Pour cela, par exemple :

- Les balcons et auvents seront à préserver lors de toute intervention et garder leur dessin, forme et matériau d'origine : bois, fer forgé, ... Ils devront être respectés et restaurés dans leur état d'origine.
- En cas de changements de menuiseries, la taille et le nombre de compartiments de la fenêtre sont à conserver.
- Les volets battants seront respectés et reconduits dans leur matériau et forme.
- En cas de pose de volets roulants, un examen précis de la demande sera effectué, afin que la construction ne soit pas dénaturée.
- En tout état, la pose des coffres devra se faire à l'intérieur de la construction, sauf en cas de problème technique.
- Toute intervention sur les éléments ou ensemble architecturaux ou patrimoniaux identifiés au règlement graphique devra respecter l'image d'origine de la construction.
- Une notice patrimoniale est jointe au dossier de P.L.U. (cf. Annexe du règlement).

ARTICLE UT12 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules (autres que vélos) :

Le stationnement correspondant aux besoins des nouvelles constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

Des aires de stationnement d'une superficie suffisante doivent permettre le stationnement tant des véhicules de livraison et de service que des véhicules du personnel et des visiteurs. Les places de stationnement sont spécifiquement réservées à cet usage. Il est interdit d'y affecter des stockages.

Les aires de stationnement peuvent être communes à plusieurs projets.

Ces obligations ne s'appliquent pas au stationnement mutualisé reporté.

Résidences de tourisme :

1 place de stationnement par logement créé.

Le stationnement des vélos :

Dans l'ensemble du secteur :

Un espace de stationnement sécurisé des vélos doit être inclus dans toute opération de construction comportant un parc de stationnement véhicules (autres que vélos).

Cet espace doit :

- être couvert et éclairé,
- comporter un système de fermeture sécurisé,
- comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue,
- être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment,
- posséder une superficie représentant 1,5% de la surface de plancher.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

ARTICLE UT13 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Espaces verts-plantations

Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre à haute tige pour trois places de stationnement.

Les essences horticoles sont interdites.

Espaces libres

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement devront être aménagés en espaces paysagers. Ils représenteront **40 %** de la surface de l'unité foncière.

Lorsqu'un dispositif de collecte des eaux pluviales est rendu nécessaire par la superficie des terrains à aménager (*bassins tampons*) celui-ci ne devra pas constituer l'unique espace vert du secteur même s'il peut contribuer à l'aménagement paysager.

Espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme

En secteur Ut, les espaces boisés classés identifiés sur le règlement graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UT14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ARTICLE UT15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans l'ensemble du secteur :

Les constructions, installations et aménagements visant à améliorer les performances énergétiques et environnementales devront s'intégrer dans leur environnement architectural, selon les conditions prévues par l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE Ut16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Dans l'ensemble du secteur :

Tout aménagement de nouvelle voirie doit prévoir les installations nécessaires à une desserte par le réseau de communications numériques.

Le raccordement des constructions neuves au réseau de communications numériques doit être prévu.

V. SECTEUR UZ


ARTICLE UZ1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits :



- L'exploitation de carrières,
- Les constructions à usage agricole ou forestier, les constructions à usage d'habitation, les constructions à usage d'hébergement hôtelier,
- Les nouveaux logements,
- Le stationnement isolé ou collectif des caravanes pour une durée supérieure à 3 mois,
- Les remblais, déblais, affouillements et exhaussements de sol, s'ils ne sont pas liés à des travaux d'aménagement d'espace public ou à des travaux de construction,
- Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, et incompatibles avec la proximité de l'habitat humain ;
- L'hôtellerie en plein air (terrains de camping et de caravanage et parcs résidentiels de loisirs),
- Tous types d'habitations légères de loisirs.

De plus, dans les zones de risques :

Risques liés aux inondations par remontée de nappe

- dans les différents secteurs où la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 0 et 1 mètre (trame  sur la carte des risques), sont interdits :
 - Les sous-sols non adaptés à l'aléa,
 - L'infiltration des eaux pluviales dans le sol,
 - L'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).

De plus, dans les périmètres de protections établis autour du forage de la Fontaine aux malades, au titre de l'article R123-11 b du Code de l'Urbanisme :

Les périmètres de protection rapprochée et éloignée font l'objet de figurés particuliers : respectivement  et . Ils ont été définis par arrêtés préfectoraux de déclaration d'utilité publique du 24 septembre 1970 et 05 Mars 1999.


Au sein de ces périmètres, sont interdites toutes constructions ou installations contraires aux dispositions de cet arrêté préfectoral, notamment l'infiltration des eaux pluviales dans le sol par un système d'engouffrement rapide (puisard, puits perdu...).

ARTICLE UZ2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble du secteur :

Sont autorisés sous conditions :

- Les remblais, déblais, affouillements et exhaussements de sol, sous réserve d'être liés à des travaux d'aménagement d'espace public ou à des travaux de construction.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, ainsi que leur extension, selon les dispositions prévues par l'article L.512-1 du Code de l'Environnement.
- L'extension des logements existants sous réserve de ne pas dépasser 20 % de la surface de plancher) du bâtiment principal,
- Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles du règlement du secteur, il n'est pas fixé de règles spécifiques pour les infrastructures, constructions, installations et équipements liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pouvant relever d'opérations d'utilité publique et/ou d'intérêt général.
- Les constructions nouvelles devront faire l'objet d'une isolation acoustique conformément à l'article 13 de la loi bruit du 31 décembre 1992, au décret n° 95-21 du 9 janvier 1995, et à l'arrêté du 30 mai 1996, si elles se situent dans la zone de nuisance représenté dans le document graphique par le figuré suivant : 

ARTICLE Uz3 : CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Accès

Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

Desserte en voirie

La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet.
Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Voirie

Les voies nouvelles en impasse devront être aménagées dans la partie finale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

ARTICLE Uz4 : CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Les déchets solides ou liquides de la production industrielle devront faire l'objet de traitements appropriés afin de leur ôter tout caractère de danger ou d'insalubrité et être ensuite évacués par les soins et sous la responsabilité du producteur. Ils ne devront en aucun cas être évacués avec les ordures ménagères.

Alimentation en eau potable

Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes pourra être refusée en l'absence de desserte du terrain par un réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante ou subordonnée au renforcement du réseau.

Le branchement est obligatoire.

Assainissement

Eaux usées

Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes ne pourra être autorisée que si le terrain est desservi par un réseau public d'assainissement adapté au volume des effluents rejetés.

Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

Eaux pluviales

Les aménageurs et constructeurs réaliseront sur leur terrain et à leur charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Les aménagements réalisés sur tout terrain assureront l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. Cependant, en cohérence avec la volumétrie des constructions autorisées et en fonction de la nature des terrains, la collectivité pourra autoriser un rejet dans le réseau public après un dispositif de prétraitement (déboureur, décanteur-déshuileur, etc.) et de régulation des débits.

Autres réseaux

Dans la mesure du possible, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés, c'est obligatoire sur le terrain d'assiette de l'opération.

Les coffrets de distribution doivent être intégrés à la construction ou dans les clôtures, la pose d'ouvrages en saillie sur le domaine public est interdite.

Les transformateurs doivent faire l'objet d'une bonne intégration paysagère.

ARTICLE UZ5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

ARTICLE UZ6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront implantées :

- en retrait de **15 m** minimum par rapport aux voies et emprises publiques de la RD 79,
- en retrait de **5 m** au moins de l'alignement des autres voies.

Cependant peuvent être implantés, dans la marge de reculement, des bâtiments techniques de faible emprise, inférieure ou égale à 20 m², tels que : poste transformateur, local d'accueil ...

ARTICLE UZ7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, elle doit observer un retrait au moins égal à 4 m.

Nonobstant les règles ci-dessus prescrites, toute implantation doit être réalisée sans préjudice des dispositions spéciales liées à la sécurité et à la réglementation des établissements classés pour la protection de l'environnement. En limite avec les champs voisins, une haie d'arbustes composée d'essences locales sera implantée pour limiter l'impact dans le paysage.

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, et qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus, pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprise existante.

ARTICLE UZ8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non règlementé

ARTICLE UZ9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions se définit par la **projection verticale des bâtiments, au sol**, à l'exclusion des débords, modénatures ou éléments de saillie (*type balcons, terrasses, débords de toiture, ...*).

L'emprise au sol cumulée des constructions ne devra pas excéder **70 %** de la surface du terrain d'assiette de la construction.

ARTICLE UZ10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée en façade à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au point le plus haut de la construction (faîtage), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. La hauteur des constructions ne devra pas excéder 12 m au faîtage.

ARTICLE UZ11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Caractéristiques architecturales des façades et toitures :

«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.»

La trop grande simplicité des formes de bâtiments, engendrée par les structures à grande portée, doit être compensée par un ou des volumes en extension du bâti principal. Ces volumes secondaires doivent être conçus comme des éléments signalétiques du reste du bâtiment, ils doivent être traités dans le sens d'une qualité et d'une intégration paysagère maximale. Les matériaux de ces volumes secondaires peuvent être plus nobles que pour le reste de la construction.

Les toitures courbes sont interdites.

Des bandeaux peuvent être réalisés sur toute la périphérie du bâtiment pour en assurer l'unité.

Les façades du volume principal doivent présenter une unité architecturale sur toutes les faces et les matériaux sont choisis parmi ceux vieillissant bien.

Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents, tels que briques creuses, parpaings ou carreaux de plâtre doivent être recouverts d'un enduit de ton neutre.

Les bardages en matériaux identiques à ceux de la couverture peuvent être autorisés.

Les teintes des bâtiments doivent favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le paysage : peinture mat, couleurs neutres, contrastes limités, ...

L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant doit respecter son caractère général pour ce qui concerne notamment l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et teintes.

Stockages :

Les stockages devront, sauf impossibilité technique justifiée, être dissimulés ou intégrés de manière à être le moins visible possible.

Antennes et pylônes :

Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques, doivent être placées de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics. La localisation des pylônes doit être étudiée de manière à ce que ceux-ci s'insèrent le mieux possible dans le paysage.

Caractéristiques des clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures doivent être doublées de haies vives d'essences locales régulièrement entretenues éventuellement doublées d'un grillage, le tout n'excédant pas une hauteur de 2 mètres lorsqu'elles donnent sur la voie.

Ce grillage ou treillis pourra être supprimé chaque fois que les difficultés de gardiennage et de surveillance sont résolues, de manière à ce que la bonne tenue des installations communes et des espaces verts soit assurée.

Les clôtures doivent être implantées sur la limite séparative des lots.

Par rapport aux limites donnant sur les voies, les clôtures doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation, notamment à proximité des carrefours et des accès aux établissements (implantation en retrait). Les haies vives pourront être discontinues si l'espace vert bordant est suffisamment large pour qu'il y soit implanté des massifs d'arbustes restituant le caractère bocager.

ARTICLE UZ12 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules (autres que vélos) :

Le stationnement correspondant aux besoins des nouvelles constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique. Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

Ces obligations ne s'appliquent pas au stationnement mutualisé reporté.

Des aires de stationnement d'une superficie suffisante doivent permettre le stationnement tant des véhicules de livraison et de service que des véhicules du personnel et des visiteurs. Les places de stationnement sont spécifiquement réservées à cet usage. Il est interdit d'y affecter des stockages.

Il est exigé au minimum :

Constructions à usage de bureau ou service (y compris les bâtiments publics) :
Une place par 40 m² de surface de plancher

Constructions à usage commercial : Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de la construction.

Construction à usage artisanal :

Une place de stationnement par 80 m² de surface de plancher de la construction. S'ajoutent à ces surfaces de stationnement les espaces réservés pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que les emplacements nécessaires au chargement, déchargement et à la manutention de ce type de véhicules.

Le stationnement des vélos :

Un espace de stationnement sécurisé des vélos doit être inclus dans toute opération de construction comportant un parc de stationnement véhicules (autres que vélos).

ARTICLE UZ13 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Espaces verts-plantations

Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible.

Chaque parcelle devra comprendre au moins trois arbres de haute tige.

Des écrans végétaux seront aménagés autour des aires de stationnement, stockages extérieurs, annexes et installations ou équipements techniques.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre à haute tige pour trois places de stationnement.

Pour des raisons d'esthétique, il sera exigé doubler les clôtures, en limite de zone, par des arbres ou des haies.

Espaces libres

Quelle que soit leur surface, les délaissés des aires de stationnement devront être plantés. Il est demandé dans tout projet de veiller à créer des lignes d'arbres ou haies de manière à limiter les effets des vents dominants.

Il doit être aménagé des espaces verts d'au moins 20 % de la surface de l'unité foncière. Ils pourront de préférence être aménagés dans les marges de recul en bordure de voie.

Les espaces libres, doivent être plantés et traités en espaces vert.

ARTICLE UZ14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non règlementé

ARTICLE UZ15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans l'ensemble du secteur :

Les constructions, installations et aménagements visant à améliorer les performances énergétiques et environnementales devront s'intégrer dans leur environnement architectural, selon les conditions prévues par l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UZ16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Dans l'ensemble du secteur :

Tout aménagement de nouvelle voirie doit prévoir les installations nécessaires à une desserte par le réseau de communications numériques.

Le raccordement des constructions neuves au réseau de communications numériques doit être prévu.

VI. SECTEUR UE


ARTICLE UE1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble du secteur sont interdits :


- Tout type de construction ou installation qui n'est pas directement liée ou nécessaire aux activités autorisées dans la zone,
- Les lotissements de toute nature ;
- Les constructions à usage agricole et forestier,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les exhaussements et affouillements autres que ceux mentionnés à l'article UE2,
- Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, et incompatibles avec la proximité de l'habitat humain,
- L'hôtellerie en plein air (terrains de camping et de caravanage et parcs résidentiels de loisirs),
- Tous types d'habitations légères de loisirs.

De plus, dans les zones de risques :

Risques liés aux inondations par remontée de nappe

- dans les différents secteurs où la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 0 et 1 mètre (trame  sur la carte des risques), sont interdits :
 - Les sous-sols non adaptés à l'aléa,
 - L'infiltration des eaux pluviales dans le sol,
 - L'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).

Risques liés aux inondations par débordement de cours d'eau

Dans les zones d'inondation (figuré particulier : ) les exhaussements de sols et les nouvelles constructions ne sont pas interdits, sous réserve du respect des dispositions des articles UE2 et suivants.

ARTICLE UE2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises sous conditions :

- Toute construction et installation en lien avec les affaires maritimes, activités de pêche, de plaisance ... ainsi que leur extension,
- Les aires et constructions à usage de stationnement ouvertes au public,
- Les constructions à usage d'habitation sous réserve d'être destinées à la direction, la surveillance et le gardiennage des établissements implantés dans la zone et d'être intégrées au projet d'équipement,
- L'aménagement, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes, ainsi que leurs annexes,
- Les exhaussements et affouillements indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone,
- Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles du règlement du secteur, il n'est pas fixé de règles spécifiques pour les infrastructures, constructions, installations et équipements

liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pouvant relever d'opérations d'utilité publique et/ou d'intérêt général,

- Les clôtures.

En sous-secteur Uec uniquement :

- Les constructions, installations ou équipements liés et nécessaires à l'activité conchylicole et ostréicole,
- La restauration sur place.

Dans les zones inondables (figuré particulier :) :

Dans les zones inondables, la rénovation, la réhabilitation, l'amélioration ou la reconstruction des constructions existantes, sont autorisées sous réserve :

- de ne pas créer d'obstacles au libre écoulement des eaux,
- de ne pas entraîner un aggravement du risque d'inondation ou un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés à ce risque.

ARTICLE UE3 : CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Accès

Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

Desserte en voirie

La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet.

Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Voirie

Les voies nouvelles en impasse devront être aménagées dans la partie finale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UE4 : CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite.

Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle qui suppose la production d'eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, sauf s'il n'y a pas de réseau collectif d'assainissement au droit de l'unité foncière accueillant des bâtiments nécessitant un assainissement.

Dans ces cas, ces bâtiments doivent disposer d'un assainissement autonome aux normes en vigueur.

Eaux résiduaires liées aux activités :

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit respecter les dispositions de l'article L.1331-10 du Code de la Santé.

Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales, dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs ; en cas d'impossibilité technique, un raccordement au réseau collecteur pourra être autorisé.

Autres réseaux

Dans la mesure du possible, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés, c'est obligatoire sur le terrain d'assiette de l'opération.

Les coffrets de distribution doivent être intégrés à la construction ou dans les clôtures, la pose d'ouvrages en saillie sur le domaine public est interdite.

Les transformateurs doivent faire l'objet d'une bonne intégration paysagère.

ARTICLE UE5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

ARTICLE UE6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront s'implanter :

- Soit à l'alignement du bâti existant,
- Soit à 5 mètres en recul de cet alignement.

En sous-secteur UEc, les constructions s'implanteront en retrait de 5 m par rapport aux voies et emprises publiques.

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, et qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus, pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprise existante.

ARTICLE UE7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La construction de bâtiments sur la limite séparative est autorisée.

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, elles doivent observer un retrait égal à 5 m.

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, et qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus, pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprise existante.

ARTICLE UE8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non règlementé

ARTICLE UE9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions se définit par la **projection verticale des bâtiments, au sol**, à l'exclusion des débords, modénatures ou éléments de saillie (*type balcons, terrasses, débords de toiture, ...*) ;

L'emprise au sol cumulée des constructions ne devra pas excéder **75 %** de la surface de l'unité foncière.

Sous-secteur Uec uniquement :

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne devra pas excéder **30%** de la surface du terrain d'assiette.

ARTICLE UE10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée en façade à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au point le plus haut de la construction (faîtage), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 12 m au faîtage, à l'exception des ouvrages techniques, ne dépassant pas 5% de l'emprise de la construction (*cheminées, etc.*).

Sous-secteur Uec :

La hauteur maximale des constructions ne devra pas excéder 9 m au faîtage.

ARTICLE UE11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Caractéristiques architecturales des façades et toitures

«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.»

La trop grande simplicité des formes de bâtiments, engendrée par les structures à grande portée, doit être compensée par un ou des volumes en extension du bâti principal. Ces volumes secondaires doivent être conçus comme des éléments signalétiques du reste du bâtiment, ils doivent être traités dans le sens d'une qualité et d'une intégration paysagère maximale. Les matériaux de ces volumes secondaires peuvent être plus nobles que pour le reste de la construction.

Des bandeaux peuvent être réalisés sur toute la périphérie du bâtiment pour en assurer l'unité.

Les façades du volume principal doivent présenter une unité architecturale sur toutes les faces et les matériaux sont choisis parmi ceux vieillissant bien.

Les toitures courbes sont interdites.

Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents, tels que briques creuses, parpaings ou carreaux de plâtre doivent être recouverts d'un enduit de ton neutre.

Les bardages en matériaux identiques à ceux de la couverture peuvent être autorisés.

Les teintes des bâtiments doivent favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le paysage : peinture mat, couleurs neutres, contrastes limités, ...

Les abris de jardin devront systématiquement être masqués par des écrans végétaux composés d'essences locales et variées.

Stockages

Les stockages devront, sauf impossibilité technique justifiée, être dissimulés ou intégrés de manière à être le moins visible possible.

Antennes et pylônes

Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques, doivent être placées de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics. La localisation des pylônes doit être étudiée de manière à ce que ceux-ci s'insèrent le mieux possible dans le paysage.

Extension de bâtiments existants et constructions annexes

Les extensions et les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux.

Locaux et équipements techniques

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

Caractéristiques des clôtures

Les clôtures doivent être doublées de haies vives d'essences locales régulièrement entretenues éventuellement doublées, le tout n'excédant pas une hauteur de 2 mètres lorsqu'elles donnent sur la voie.

Ce grillage ou treillis pourra être supprimé chaque fois que les difficultés de gardiennage et de surveillance sont résolues, de manière à ce que la bonne tenue des installations communes et des espaces verts soit assurée.

Les clôtures doivent être implantées sur la limite séparative des lots.

Par rapport aux limites donnant sur les voies, les clôtures doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation, notamment à proximité des carrefours et des accès aux établissements (implantation en retrait). Les haies vives pourront être discontinues si l'espace vert bordant est suffisamment large pour qu'il y soit implanté des massifs d'arbustes restituant le caractère bocager.

ARTICLE UE12 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules (autres que vélos) :

Le stationnement correspondant aux besoins des nouvelles constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

Les aires de stationnement peuvent être communes à plusieurs projets.

Le stationnement des vélos :

Un espace de stationnement sécurisé des vélos doit être inclus dans toute opération de construction comportant un parc de stationnement véhicules (autres que vélos).

ARTICLE UE13 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Espaces verts-plantations

Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre à haute tige pour trois places de stationnement.

Espaces libres

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement devront être aménagés en espaces paysagers. Ils représenteront **10 %** de la surface de l'unité foncière.

Lorsqu'un dispositif de collecte des eaux pluviales est rendu nécessaire par la superficie des terrains à aménager (*bassins tampons*) celui-ci ne devra pas constituer l'unique espace vert du secteur même s'il peut contribuer à l'aménagement paysager.

ARTICLE UE14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non règlementé

ARTICLE UE15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans l'ensemble du secteur :

Les constructions, installations et aménagements visant à améliorer les performances énergétiques et environnementales devront s'intégrer dans leur environnement architectural, selon les conditions prévues par l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme.

**ARTICLE UE16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS,
EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Dans l'ensemble du secteur :

Tout aménagement de nouvelle voirie doit prévoir les installations nécessaires à une desserte par le réseau de communications numériques.

Le raccordement des constructions neuves au réseau de communications numériques doit être prévu.

B – ZONE A URBANISER A COURT TERME

VII. ZONE 1AU



ARTICLE 1AU1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone sont interdits :


- Tout type d'installations ou d'utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, et la sécurité d'un quartier d'habitation ou avec la protection de la ressource en eau dans les périmètres de protection établis autour du forage de la Fontaine aux malades,
- L'exploitation forestière,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, et incompatibles avec la proximité de l'habitat humain ;
- L'hôtellerie en plein air (terrains de camping et de caravanage et parcs résidentiels de loisirs,
- Tous types d'habitations légères de loisirs),
- Les entrepôts à l'exception de ceux mentionnés à l'article 1AU2,
- Les abris de fortune, dépôts de ferraille, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés,
- Toute construction agricole ou toute transformation de bâtiments existants en bâtiment agricole en dehors des terrains explicitement dédiés à leur accueil,
- Le stationnement isolé ou collectif des caravanes pour une durée supérieure à 3 mois,
- Les remblais, déblais, affouillements et exhaussements de sol, s'ils ne sont pas liés à des travaux d'aménagement d'espace public ou à des travaux de construction,
- Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage dès lors qu'ils occupent une superficie de 2 mètres carrés au moins et que leur hauteur atteint 1,5 mètres. Sauf si cela est rendu nécessaire par la réalisation d'une opération d'aménagement d'envergure (notamment dans le cadre de la réalisation de la ZAC St-Ursin),
- Toute opération ne faisant pas l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble à l'échelle de chaque zone 1AU ou d'un ensemble de secteurs 1AU, hormis dans le cas d'équipements d'intérêt collectif.

De plus, dans les zones de risques :

Risques liés aux inondations par remontée de nappe

- dans les différents secteurs où la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 0 et 1 mètre (trame  sur la carte des risques), sont interdits :
 - Les sous-sols non adaptés à l'aléa,
 - L'infiltration des eaux pluviales dans le sol,
 - L'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).
- dans les différents secteurs où la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 1 et 2,5 mètres (trame  sur la carte des risques), sont interdits :
 - Les sous-sols non adaptés à l'aléa,
 - L'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).


De plus, dans les périmètres de protections établis autour du forage de la Fontaine aux malades, au titre de l'article R123-11 b du Code de l'Urbanisme :

Les périmètres de protection éloignée font l'objet d'un figuré particulier : . Il a été défini par arrêtés préfectoraux de déclaration d'utilité publique du 24 septembre 1970 et 05 Mars 1999.

Au sein de ce périmètre, sont interdites toutes constructions ou installations contraires aux dispositions de cet arrêté préfectoral, notamment l'infiltration des eaux pluviales dans le sol par un système d'engouffrement rapide (puisard, puits perdu...).

ARTICLE 1AU2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans l'ensemble de la zone AU sont autorisés sous conditions :

- Les aménagements, les extensions mesurées des bâtiments existants ainsi que l'édification d'annexes contiguës ou non, sous réserve de respecter l'aspect général préexistant (rythme et volumétrie),
- Les constructions individuelles sont admises sur les terrains inclus dans le périmètre d'une opération d'ensemble approuvée et dont les travaux d'aménagement prévus dans ce cadre (VRD...) ont été réalisés,
- Toute opération d'aménagement compatible avec la vocation de la zone sous réserve d'être effectuée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble acceptée par le Conseil Municipal et de respecter les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation (le respect en terme de compatibilité des OAP est obligatoire pour toutes les occupations et utilisations du sol),
- Les activités soumises à la législation relatives aux installations classées et assujetties au régime de la déclaration, lorsque les bâtiments nécessaires à leur exploitation sont compatibles avec la proximité de l'habitat humain et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec celle-ci,
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient : nécessaires à la réalisation de constructions, travaux ou installations autorisés dans la zone, justifiés par la topographie du terrain (intégration dans la pente), dans le cadre d'un aménagement paysager spécifique respectant les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation (haies sur talus, noues,...).
- La reconstruction après sinistre, sous réserve du respect des implantations, emprises et volumes initiaux.
- Les constructions nouvelles devront faire l'objet d'une isolation acoustique conformément à l'article 13 de la loi bruit du 31 décembre 1992, au décret n° 95-21 du 9 janvier 1995, et à l'arrêté du 30 mai 1996, si elles se situent dans la zone de nuisance représenté dans le document graphique par le figuré suivant : .

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles du règlement du secteur, il n'est pas fixé de règles spécifiques pour les infrastructures, constructions, installations et équipements liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pouvant relever d'opérations d'utilité publique et/ou d'intérêt général.

ARTICLE 1AU3 : CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Accès

Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

Desserte en voirie

La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Liaisons douces

Dans les opérations d'aménagement, les cheminements piétonniers doivent toujours être assurés, et en liaison avec les cheminements piétonniers existants. La perméabilité de ces cheminements, par l'utilisation de matériaux drainants, est vivement encouragée.

ARTICLE 1AU4 : CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Les déchets solides ou liquides de la production industrielle devront faire l'objet de traitements appropriés afin de leur ôter tout caractère de danger ou d'insalubrité et être ensuite évacués par les soins et sous la responsabilité du producteur. Ils ne devront en aucun cas être évacués avec les ordures ménagères.

Alimentation en eau potable

Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes pourra être refusée en l'absence de desserte du terrain par un réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante ou subordonnée au renforcement du réseau.

Le branchement est obligatoire.

Assainissement

Eaux usées

Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes ne pourra être autorisée que si le terrain est desservi par un réseau public d'assainissement adapté au volume des effluents rejetés.

Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Si le réseau existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés sauf si un dispositif de collecte et de stockage adapté, ne compromettant pas la sécurité et la salubrité publique, est installé en vue d'un usage privatif.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons.) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux et pour en

limiter les débits. En cas d'augmentation de l'imperméabilisation des sols, des solutions alternatives à la parcelle, devront être recherchées dans le respect de la salubrité et de la sécurité publique. Sont interdits tous dispositifs permettant un engouffrement rapide des fluides (puisards...).

Autres réseaux

Dans la mesure du possible, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés, c'est obligatoire sur le terrain d'assiette de l'opération.

Les coffrets de distribution doivent être intégrés à la construction ou dans les clôtures, la pose d'ouvrages en saillie sur le domaine public est interdite.

Les transformateurs doivent faire l'objet d'une bonne intégration paysagère.

ARTICLE 1AU5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

En façade Est le long de la RD 79, les constructions devront respecter une distance minimale de 15 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

En secteur 1 AUb, le long de la RD 514, les constructions seront implantées à une distance de 5 mètres des emprises publiques de la départementale.

Il n'est pas défini de règle d'implantation le long des voies créées à l'intérieur d'une opération d'aménagement.

Dans tous les cas, les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et véhicules, elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

ARTICLE 1AU7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- soit en retrait d'un mètre minimum de ces limites.

ARTICLE 1AU8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE 1AU9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Toute construction nouvelle devra reprendre le gabarit des constructions existantes situées dans son environnement.

Dans la zone 1 AU : Non règlementé

En secteur 1 AUb :

Les constructions ne devront pas excéder 9 m au faîtage.

Les annexes n'excéderont pas 4,50 m au point le plus haut de la construction lorsqu'ils seront implantés en limite de parcelle. Les annexes non implantées en limite séparative pourront avoir une hauteur de 5 m au faîtage.

ARTICLE 1AU11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

«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.»

Tout bâtiment situé à proximité d'un élément intéressant du point de vue du patrimoine d'intérêt local, devra faire l'objet d'une attention particulière.

Tout projet présentera une simplicité de volume, une implantation et un aspect permettant une insertion harmonieuse dans le paysage environnant qu'il soit urbain ou rural. Il pourra être composé de volumes principaux et de volumes secondaires.

Les constructions devront être adaptées au terrain, de manière générale.

Le rythme des façades doit s'harmoniser avec celui des bâtiments voisins. Les accroches aux constructions limitrophes doivent être particulièrement étudiées : *chêneaux, lignes de fenêtres, soubassements, corniches...*

Aspect général :

La qualité recherchée vise aussi bien l'implantation, les volumes, la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les constructions liées à la construction principale accolées ou non devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs à la construction principale (murs, toitures et couvertures, percements).

Toiture et matériaux de couverture :

Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes similaires à celles utilisées traditionnellement dans le secteur géographique.

La forme de la toiture des constructions doit s'intégrer dans l'environnement immédiat.

Les toits-terrasses, végétalisés ou non, sont autorisés.

En secteur 1 AUb :

Pour les extensions, les toitures terrasses sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration architecturale avec le bâtiment l'existant, si elles ne sont pas visibles depuis le domaine public.

Pour les constructions nouvelles et les extensions, les toitures terrasses sont autorisées à hauteur de 40% de l'emprise des toitures.

Les toitures monopentes sont autorisées.

Les toitures courbes sont interdites.

Clôture :

En zone 1AU : Non règlementé

En secteur 1 AUb :

Leurs aspects, dimensions et matériaux tiennent compte en priorité des clôtures avoisinantes de qualité afin de s'harmoniser avec celles-ci.

Les portails, portillons à créer ou à remplacer seront identiques dans leur forme, couleur et matériau, à ceux existants lorsque ceux-ci présentent un intérêt architectural.

Les murs de clôture anciens devront être conservés et restaurés.

Les clôtures et portails en façade sur rue auront une dimension maximale de 2 m.

Les clôtures pourront être constituées :

- soit d'un mur haut de 2 m,
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 m, doublé d'une haie ou surmonté d'un ouvrage ; cet ouvrage pourra être une grille pleine ou ajourée ou des lisses,
- soit d'un grillage rigide type treillis soudé sur potelets doublé d'une haie,
- soit de potelets et lisses blanches doublés d'une haie
- soit de potelets et lisses en bois.

Les murs hauts ou murs bahut devront être réalisés en matériaux destinés à rester apparents (pierres) ou recouvert d'un enduit teinté dans la masse.

La pierre reconstituée ou assimilée et les ouvrages en ferronnerie sont autorisés.

Les clôtures réalisées en plaques de béton préfabriqué sont interdites, excepté sur les limites séparatives, pour lesquelles les plaques de béton architecturé imitant le bois ou la pierre sont autorisées.

ARTICLE 1AU12 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules (autres que vélos) :

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique. Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat. Ces obligations ne s'appliquent ni au stationnement groupé reporté, ni au stationnement dédié aux autocars.

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera demandé deux places de stationnement par logement individuel nouvellement créé, et une place dans le logement collectif. Elles seront réalisées :

- soit sur la parcelle et pourront ou non être incluses dans le bâti,
- soit sur un parking collectif à moins de 100 mètres à pied de l'habitation.

Le stationnement des vélos :

Un espace de stationnement sécurisé des vélos doit être inclus dans :

- toute opération de construction à vocation principale de logements collectifs,
- toute opération de construction avec une autre vocation et comportant un parc de stationnement véhicules (autres que vélos).

ARTICLE 1AU13 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes seront conservées ou remplacées dans la mesure du possible.

Des plantations de haies et / ou d'arbustes et / ou d'arbres à haute tige seront réalisées pour intégrer dans leur environnement les installations extérieures autres que les bâtiments couverts (emplacement pour la collecte des déchets, parking nouvellement créé, aire de stockage extérieur...).

Les clôtures végétales sont majoritairement constituées de haies bocagères ou d'alignement d'arbres d'essences locales variées pour une meilleure intégration paysagère et favoriser la biodiversité.

Les haies situées en limite des zones naturelle et agricole devront être des haies bocagères composées uniquement d'essences locales mélangées (les essences horticoles sont interdites).

Les reculs par rapport à l'alignement devront comporter un espace au sol libre suffisant pour permettre l'infiltration des eaux pluviales.

Espaces libres

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts, même à titre provisoire. Ces espaces verts doivent être entretenus.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de moyen développement pour trois places de stationnement.

ARTICLE 1AU14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 1AU16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé.

VIII. SECTEUR 1AUZ



ARTICLE 1AUZ1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble du secteur sont interdits :


- L'exploitation de carrières,
- Les constructions à usage agricole ou forestier, les constructions à usage d'habitation, les constructions à usage d'hébergement hôtelier,
- Le stationnement isolé ou collectif des caravanes pour une durée supérieure à 3 mois,
- Les remblais, déblais, affouillements et exhaussements de sol, s'ils ne sont pas liés à des travaux d'aménagement d'espace public ou à des travaux de construction,
- L'hôtellerie en plein air (terrains de camping et de caravanage et parcs résidentiels de loisirs,
- Tous types d'habitations légères de loisirs,
- Les logements dans les zones d'activités,
- Toute opération ne faisant pas l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble à l'échelle de la zone 1AU, hormis dans le cas d'équipements d'intérêt collectif,
- Les abris de fortune, dépôts de ferraille, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés non liés à une activité.

De plus, dans les zones de risques :

Risques liés aux inondations par remontée de nappe

- dans les différents secteurs où la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 0 et 1 mètre (trame  sur la carte des risques), sont interdits :
 - Les sous-sols non adaptés à l'aléa,
 - L'infiltration des eaux pluviales dans le sol,
 - L'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).
- dans les différents secteurs où la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 1 et 2,5 mètres (trame  sur la carte des risques), sont interdits :
 - Les sous-sols non adaptés à l'aléa,
 - L'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).

De plus, dans les périmètres de protections établis autour du forage de la Fontaine aux malades, au titre de l'article R123-11 b du Code de l'Urbanisme :


Les périmètres de protection éloignée font l'objet d'un figuré particulier : . Il a été défini par arrêtés préfectoraux de déclaration d'utilité publique du 24 septembre 1970 et 05 Mars 1999.

Au sein de ce périmètre, sont interdites toutes constructions ou installations contraires aux dispositions de cet arrêté préfectoral, notamment l'infiltration des eaux pluviales dans le sol par un système d'engouffrement rapide (puisard, puits perdu...).

ARTICLE 1AUZ2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans l'ensemble du secteur :

Sont autorisés sous conditions :

- Les remblais, déblais, affouillements et exhaussements de sol, sous réserve d'être liés à des travaux d'aménagement d'espace public ou à des travaux de construction,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, ainsi que leur extension, selon les dispositions prévues par l'article L512-1 du Code de l'Environnement,
- L'extension des logements existants sous réserve de ne pas dépasser 20 % de la surface de plancher) du bâtiment principal,
- La reconstruction après sinistre, sous réserve du respect des implantations, emprises et volumes initiaux et sous réserve de ne pas concerner une construction à vocation d'habitation,
- Les constructions nouvelles devront faire l'objet d'une isolation acoustique conformément à l'article 13 de la loi bruit du 31 décembre 1992, au décret n° 95-21 du 9 janvier 1995, et à l'arrêté du 30 mai 1996, si elles se situent dans la zone de nuisance représenté dans le document graphique par le figuré suivant : 
- Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles du règlement du secteur, il n'est pas fixé de règles spécifiques pour les infrastructures, constructions, installations et équipements liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pouvant relever d'opérations d'utilité publique et/ou d'intérêt général.

ARTICLE 1AUZ3 : CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Accès

Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

Desserte en voirie

La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Voirie

Les voies nouvelles en impasse devront être aménagées dans la partie finale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 1AUz4 : CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Les déchets solides ou liquides de la production industrielle devront faire l'objet de traitements appropriés afin de leur ôter tout caractère de danger ou d'insalubrité et être ensuite évacués par les soins et sous la responsabilité du producteur. Ils ne devront en aucun cas être évacués avec les ordures ménagères.

Alimentation en eau potable

Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes pourra être refusée en l'absence de desserte du terrain par un réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante ou subordonnée au renforcement du réseau.

Le branchement est obligatoire.

Assainissement

Eaux usées

Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes ne pourra être autorisée que si le terrain est desservi par un réseau public d'assainissement adapté au volume des effluents rejetés.

Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

Eaux pluviales

Les aménageurs et constructeurs réaliseront sur leur terrain et à leur charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Les aménagements réalisés sur tout terrain assureront l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. Cependant, en cohérence avec la volumétrie des constructions autorisées et en fonction de la nature des terrains, la collectivité pourra autoriser un rejet dans le réseau public après un dispositif de prétraitement (déboureur, décanteur-déshuileur, etc.) et de régulation des débits.

Autres réseaux

Dans la mesure du possible, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés, c'est obligatoire sur le terrain d'assiette de l'opération.

Les coffrets de distribution doivent être intégrés à la construction ou dans les clôtures, la pose d'ouvrages en saillie sur le domaine public est interdite.

Les transformateurs doivent faire l'objet d'une bonne intégration paysagère.

ARTICLE 1AUZ5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

ARTICLE 1AUZ6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront implantées en retrait de 5 m au moins de l'alignement des autres voies.

Le long de la RD 79, les constructions devront être implantées en respectant une distance minimale de 15 mètres par rapport aux emprises publiques de la départementale.

Cependant peuvent être implantés, dans la marge de reculement, des bâtiments techniques de faible emprise, inférieure ou égale à 20 m², tels que : poste transformateur, local d'accueil ...

ARTICLE 1AUZ7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La construction en limite est autorisée sauf par rapport aux limites sud du secteur 1AUz.

Par rapport à ces limites, un retrait de 2 mètres est nécessaire pour permettre la plantation d'une haie.

Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, elle doit observer un retrait au moins égal à 4 m.

Nonobstant les règles ci-dessus prescrites, toute implantation doit être réalisée sans préjudice des dispositions spéciales liées à la sécurité et à la réglementation des établissements classés pour la protection de l'environnement. En limite avec les champs voisins, une haie d'arbustes composée d'essences locales sera implantée pour conserver l'aspect bocager du paysage.

ARTICLE 1AUZ8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non règlementé

ARTICLE 1AUZ9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions se définit par la **projection verticale des bâtiments, au sol**, à l'exclusion des débords, modénatures ou éléments de saillie (*type balcons, terrasses, débords de toiture, ...*) ;

L'emprise au sol cumulée des constructions ne devra pas excéder **70 %** de la surface du terrain d'assiette de la construction.

ARTICLE 1AUZ10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée en façade à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au point le plus haut de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 12 m au faitage.

ARTICLE 1AUZ11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Caractéristiques architecturales des façades et toitures

«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.»

La trop grande simplicité des formes de bâtiments, engendrée par les structures à grande portée, doit être compensée par un ou des volumes en extension du bâti principal. Ces volumes secondaires doivent être conçus comme des éléments signalétiques du reste du bâtiment, ils doivent être traités dans le sens d'une qualité et d'une intégration paysagère maximale. Les matériaux de ces volumes secondaires peuvent être plus nobles que pour le reste de la construction.

Des bandeaux peuvent être réalisés sur toute la périphérie du bâtiment pour en assurer l'unité.

Les façades du volume principal doivent présenter une unité architecturale sur toutes les faces et les matériaux sont choisis parmi ceux vieillissant bien

Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents, tels que briques creuses, parpaings ou carreaux de plâtre doivent être recouverts d'un enduit de ton neutre.

Les bardages en matériaux identiques à ceux de la couverture peuvent être autorisés.

Les teintes des bâtiments doivent favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le paysage : peinture mat, couleurs neutres, contrastes limités, ...

Les abris de jardin devront systématiquement être masqués par des écrans végétaux composés d'essences locales et variées.

Stockages

Les stockages devront, sauf impossibilité technique justifiée, être dissimulés ou intégrés de manière à être le moins visible possible.

Antennes et pylônes

Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques, doivent être placées de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics. La localisation des pylônes doit être étudiée de manière à ce que ceux-ci s'insèrent le mieux possible dans le paysage.

Caractéristiques des clôtures

Les clôtures doivent être doublées de haies vives d'essences locales régulièrement entretenues éventuellement doublées d'un grillage (*interdiction notamment des essences de type thuyas et lauriers palmés*) le tout n'excédant pas une hauteur de 2 m lorsqu'elles donnent sur la voie.

Ce grillage ou treillis pourra être supprimé chaque fois que les difficultés de gardiennage et de surveillance sont résolues, de manière à ce que la bonne tenue des installations communes et des espaces verts soit assurée.

Les clôtures doivent être implantées sur la limite séparative des lots.

Par rapport aux limites donnant sur les voies, les clôtures doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation, notamment à proximité des carrefours et des accès aux établissements (implantation en retrait). Les haies vives pourront être discontinues si l'espace vert bordant est suffisamment large pour qu'il y soit implanté des massifs d'arbustes restituant le caractère bocager.

ARTICLE 1AUZ12 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules (autres que vélos) :

Le stationnement correspondant aux besoins des nouvelles constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique. Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

Ces obligations ne s'appliquent pas au stationnement mutualisé reporté.

Des aires de stationnement d'une superficie suffisante doivent permettre le stationnement tant des véhicules de livraison et de service que des véhicules du personnel et des visiteurs. Les places de stationnement sont spécifiquement réservées à cet usage. Il est interdit d'y affecter des stockages.

Il est exigé au minimum :

Constructions à usage de bureau ou service (y compris les bâtiments publics) :

Une place par 40 m² de surface de plancher

Constructions à usage commercial : Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de la construction.

Construction à usage artisanal :

Une place de stationnement par 80 m² de surface de plancher de la construction. S'ajoutent à ces surfaces de stationnement les espaces réservés pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que les emplacements nécessaires au chargement, déchargement et à la manutention de ce type de véhicules.

Le stationnement des vélos :

Un espace de stationnement sécurisé des vélos doit être inclus dans toute opération de construction comportant un parc de stationnement véhicules (autres que vélos).

ARTICLE 1AUZ13 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Espaces verts-plantations

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre à haute tige pour trois places de stationnement. Elles seront entourées de haies ou de plantes arbustives.

Des écrans végétaux seront aménagés autour des aires de stationnement, des stockages extérieurs et des installations ou équipements techniques.

Pour des raisons d'esthétique et d'impact dans le paysage, il peut être exigé de doubler les clôtures, en limite de zone, par des arbres ou des haies.

Espaces libres

Quelle que soit leur surface, les délaissés des aires de stationnement devront être plantés. Il est demandé dans tout projet de veiller à créer des lignes d'arbres ou haies de manière à limiter les effets des vents dominants.

Il doit être aménagé des espaces verts d'au moins 20 % de la surface de l'unité foncière. Ils pourront de préférence être aménagés dans les marges de recul en bordure de voie.

Les espaces libres, doivent être plantés et traités en espaces verts.

Lorsqu'un dispositif de collecte des eaux pluviales est rendu nécessaire par la superficie des terrains à aménager (*bassins tampons*) celui-ci ne devra pas constituer l'unique espace vert du secteur même s'il peut contribuer à l'aménagement paysager.

ARTICLE 1AUZ14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ARTICLE 1AUZ15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans l'ensemble du secteur :

Les constructions, installations et aménagements visant à améliorer les performances énergétiques et environnementales devront s'intégrer dans leur environnement architectural, selon les conditions prévues par l'article L111-16 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1AUZ16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans l'ensemble du secteur :

Tout aménagement de nouvelle voirie doit prévoir les installations nécessaires à une desserte par le réseau de communications numériques.

Le raccordement des constructions neuves au réseau de communications numériques doit être prévu.

C – ZONE AGRICOLE



ARTICLE A1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone :



Sont interdites toutes constructions ou installations, sauf celles visées à l'article A2.

De plus, dans les zones de risques :

Risques liés aux inondations par remontée de nappe

- dans les différents secteurs où la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 0 et 1 mètre (trame  sur la carte des risques), sont interdits :
 - Les sous-sols non adaptés à l'aléa,
 - L'infiltration des eaux pluviales dans le sol,
 - L'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).
- dans les différents secteurs où la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 1 et 2,5 mètres (trame  sur la carte des risques), sont interdits :
 - Les sous-sols non adaptés à l'aléa,
 - L'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).

De plus, dans les périmètres de protections établis autour du forage de la Fontaine aux malades, au titre de l'article R123-11 b du Code de l'Urbanisme :

Les périmètres de protection rapprochée et éloignée font l'objet de figurés particuliers : respectivement  et . Ils ont été définis par arrêtés préfectoraux de déclaration d'utilité publique du 24 septembre 1970 et 05 Mars 1999.

Au sein de ces périmètres, sont interdites toutes constructions ou installations contraires aux dispositions de cet arrêté préfectoral, notamment l'infiltration des eaux pluviales dans le sol par un système d'engouffrement rapide (puisard, puits perdu...).

ARTICLE A2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admis, sous réserve d'être liées et nécessaires à l'activité agricole ou aux services publics ou d'intérêt collectif et de prendre en compte les paysages et l'environnement les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les aménagements, installations et constructions destinés à l'activité agricole telle que définie par l'article L311-1 du Code rural et de la pêche maritime, sous réserve de respecter les périmètres sanitaires établis par le Règlement Sanitaire Départemental et par la réglementation des installations classées, et de ne pas être incompatibles avec la protection de la ressource en eau dans les périmètres de protection établi autour du forage de la Fontaine aux malades.
- Les nouvelles constructions à usage d'habitations, sous réserve d'être destinées à des exploitants agricoles dont la présence est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation et d'être situées à moins de 100 mètres des principaux bâtiments d'exploitation.
- Les aménagements, installations et constructions liés aux activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support

l'exploitation telles que définies par l'article L311-1 du Code rural et de la pêche maritime, à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites.

- Les affouillements et exhaussements de sol, sous réserve d'être liés et nécessaires à l'activité agricole, à des travaux d'aménagement d'espace public, à des travaux de construction, à la sécurité incendie ou à la régulation des eaux pluviales.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.


Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles du règlement du secteur, il n'est pas fixé de règles spécifiques pour les infrastructures, constructions, installations et équipements liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pouvant relever d'opérations d'utilité publique et/ou d'intérêt général.

- L'extension et l'aménagement (adaptation, réfection, restauration,...) des bâtiments d'habitation sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites.

Une seule extension sera autorisée sur une même habitation à compter de la date d'approbation du présent règlement.

- Les annexes aux bâtiments d'habitation (y compris les logements d'exploitants), sous réserve :
 - de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
 - d'être implantées à l'intérieur d'une zone de 40 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal à compter de l'approbation du présent règlement.

Les annexes créées après la date d'approbation du PLU ne pourront être transformées en nouveaux logements.

- Les dépôts et stockages extérieurs, à condition d'être liés à l'activité agricole telle que définie par l'article L311-1 du Code rural et de la pêche maritime.
- Les clôtures sous réserve de respecter les dispositions prévues à l'article 11.
- La reconstruction après sinistre, sous réserve du respect des implantations, emprises et volumes initiaux.
- Les constructions nouvelles devront faire l'objet d'une isolation acoustique conformément à l'article 13 de la loi bruit du 31 décembre 1992, au décret n° 95-21 du 9 janvier 1995, et à l'arrêté du 30 mai 1996, si elles se situent dans la zone de nuisance représenté dans le document graphique par le figuré suivant : 

En secteur At, sont seulement autorisés :

- Les constructions, installations et équipements nécessaires aux activités de loisirs et sportives,
- Les aménagements et installations sous réserve d'être nécessaires à l'entretien, à la gestion ou à l'exploitation du site,
- Les constructions, installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.

ARTICLE A3 : CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Accès

Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.


Desserte en voirie

La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet.
Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Voirie

Les voies nouvelles en impasse devront être aménagées dans la partie finale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

Liaisons douces :

Les cheminements piétonniers, notamment ceux identifiés au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme et représentés dans le règlement graphique par le figuré suivant :  (chemins à conserver), doivent toujours être assurés sous forme de chemins, voies mixtes ou trottoirs, et en liaison avec les cheminements piétonniers existants (le cas échéant).

ARTICLE A4 : CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite.

Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle qui suppose la production d'eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, sauf s'il n'y a pas de réseau collectif d'assainissement au droit de l'unité foncière accueillant des bâtiments nécessitant un assainissement.

Dans ces cas, ces bâtiments doivent disposer d'un assainissement autonome aux normes en vigueur.

Eaux résiduaires liées aux activités (y compris activités agricoles):

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit respecter les dispositions de l'article L1331-10 du Code de la Santé.

Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales, dans le respect du

droit des propriétaires des fonds inférieurs ; en cas d'impossibilité technique, un raccordement au réseau collecteur pourra être autorisé.

Autres réseaux

Dans la mesure du possible, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés, c'est obligatoire sur le terrain d'assiette de l'opération.

Les coffrets de distribution doivent être intégrés à la construction ou dans les clôtures, la pose d'ouvrages en saillie sur le domaine public est interdite.

Les transformateurs doivent faire l'objet d'une bonne intégration paysagère.

ARTICLE A5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

ARTICLE A6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées :

- A 75 mètres de la limite d'emprise de la RD 514 en dehors des parties urbanisées,
- A 35 mètres de la limite d'emprise de la RD 79 en dehors des parties urbanisées,
- A une distance minimale de 5 mètres des autres voies et emprises publiques.

Des implantations particulières pourront être imposées dans le cas d'annexes ou d'extensions réalisées dans le prolongement de l'implantation du bâtiment principal.

ARTICLE A7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Si la construction n'est pas édifée en limite séparative, elle doit observer un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout du toit, sans être inférieur à **4 m**.

Toutefois, l'implantation en limite séparative pourra être refusée si elle entraîne l'arasement d'une haie de qualité.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées dans le prolongement des limites d'emprises existantes.

ARTICLE A8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Une distance minimale de quatre mètres devra être respectée entre deux constructions sur une même propriété.

Les annexes et les extensions d'un bâtiment principal d'habitation doivent être entièrement sises dans une zone d'implantation délimitée par un rayon de 40 mètres à compter de l'implantation de ce bâtiment.

En secteur At :

Aucune zone d'implantation pour les extensions et annexes n'est délimitée.

ARTICLE A9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Constructions à usage agricole (logements des exploitants agricoles non inclus) :

Non règlementé.

Constructions à usage d'habitation:

Les extensions des habitations ne devront pas dépasser, à compter de la date d'approbation du présent règlement :

- 30% de l'emprise de la surface de plancher ou de l'emprise au sol de la construction principale si surface de plancher initiale supérieure à 100 m².
- 60% de l'emprise de la surface de plancher ou de l'emprise au sol de la construction principale si superficie initiale inférieure à 100 m² dans la limite d'une emprise au sol totale de 130 m².

L'emprise au sol cumulée, ne devront pas dépasser, à compter de la date d'approbation du présent règlement :

- 40 m² pour les abris pour animaux (hors activité agricole),
- 50 m² pour les autres annexes aux habitations.

En secteur At :

L'emprise au sol de chacune des constructions n'excèdera pas 300 m².

ARTICLE A10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Bâtiments d'habitations :

La hauteur du rez-de-chaussée ne pourra excéder 0,50 m par rapport à la cote moyenne du terrain naturel défini au milieu de l'emprise de la construction, avant tous travaux de remblais ou de déblais.

Dans le cas de terrain en pente, une hauteur maximale de 0,80 m pourra être admise.

La hauteur au faîtage de la construction ne devra pas excéder de **7 m** le niveau du terrain naturel avant travaux. Toutefois, la hauteur d'une construction principale (*hors volumes secondaires et annexes*), doit rester en harmonie avec celle des constructions principales voisines. La hauteur à l'égout du toit devra être comprise entre celle des immeubles voisins ou égale à l'une des hauteurs de ces immeubles. Lorsque la construction principale s'implantera dans une «dent creuse», une hauteur égale à celle d'un des immeubles riverains pourra être imposée.

Extensions à usage d'habitation :

La hauteur au faîtage de l'extension doit être inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale ou à 4 mètres à l'acrotère dans le cas de toitures terrasses.

Annexes :

La hauteur maximale des annexes aux habitations doit être inférieure ou égale à 6 mètres au faîtage ou 4 mètres l'acrotère en cas de toitures-terrasses.

En secteur At :

La hauteur totale de chacune des nouvelles constructions ne devra pas excéder 7 mètres au faîtage.

Bâtiments techniques agricoles :

Les bâtiments ne devront pas excéder **12 m** au faîtage. Cette hauteur sera mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux, à la verticale de ce point. Les hauteurs autorisées ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE A11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Caractéristiques architecturales des façades et toitures

«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.»

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation liées et nécessaires à l'activité agricole :

Volumétrie

Les gabarits des constructions nouvelles devront s'inspirer des constructions traditionnelles de qualité, voisines.

Ouvertures et ouvrages en saillie

Ils devront être intégrés à la construction, en harmonie avec celle-ci.

- Ouvertures dans la toiture : leur proportion sera de préférence verticale.
- Les souches de cheminées seront placées de préférence dans l'axe du faîtage.

Matériaux apparents et couleurs

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures générales existantes dans l'environnement communal immédiat (ardoises ou matériaux d'aspect et de couleur similaires).

Les façades et pignons présenteront un caractère homogène et une unité d'aspect, chaque façade ayant une unité de matériaux. Les maçonneries apparentes seront réalisées en enduit de ton neutre.

En secteur At :

Aspect général :

Les nouvelles constructions, si elles sont accompagnées de plantations d'espèces locales, pourront présenter un caractère architectural novateur, ne respectant pas nécessairement la totalité des règles précitées, à l'exception de celles reprises ci-dessous.

Matériaux apparents et couleurs :

Façades et pignons :


Toute couleur vive, criarde, ayant un fort éclat (couleurs réfléchissantes, fluorescentes, ...), est interdite. L'usage du blanc comme composante principale du bâti est proscrit.

Toiture et matériaux de couverture :

Sont autorisées :

- les panneaux solaires (en matière non réfléchissante) et les vitrages non saillants (type fenêtres de toit). Le châssis de toit devra être encastré dans le plan de la couverture et placé dans l'axe de la baie existante,
- les toits-terrasses végétalisés,
- les toitures à faible pente ou/et à un seul pan pour permettre la couverture de constructions annexes,
- les toitures à forte pente ou/et à un seul pan pour permettre la couverture de bâtiments dont la hauteur totale n'excède pas 7 mètres,
- les toitures de pentes ou formes différentes pour permettre l'extension d'une construction existante ou le raccordement à la toiture d'une construction dont les pentes ne respecteraient pas la règle précédente.

Éléments protégés au titre de la Loi Paysage (L.151-19 du code de l'urbanisme) :

Pour les haies bocagères et talus identifiés au règlement graphique avec le figuré suivant : , toute transformation (suppression ou changement de type de boisement) d'une portion significative (de plus de 5 mètres pour les haies et talus) de ceux-ci fera l'objet d'une déclaration préalable déposée auprès de l'autorité compétente et devra être justifiée par des motifs tels que :

- la poursuite de l'activité économique avec une exploitation raisonnée des parcelles concernées,
- la création d'un accès au terrain en vue de la réalisation d'une construction, pour en permettre sa desserte,
- la suppression d'une gêne pour la circulation publique, d'un danger pour la sécurité des tiers,
- ou l'arrachage de végétaux, parasites, en mauvais état phytosanitaire ou sénescents.

Toute transformation doit s'accompagner d'une mesure compensatoire adaptée, comme la plantation d'un linéaire équivalent ayant un rôle similaire et composé d'essences bocagères pour les haies et talus.

Le nombre d'ouvertures dans un même linéaire de haies et/ou de talus est limité à deux par tronçon de 100 mètres.

Un espace de 50 mètres minimum devra être respecté entre deux ouvertures dans un même linéaire, hormis si ce linéaire mesure moins de 100 mètres.

Les coupes d'entretien courant ne sont pas soumises à déclaration préalable.

ARTICLE A12 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

ARTICLE A13 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Espaces verts, Plantations

Les plantations, talus plantés existants seront conservés ou remplacés dans la mesure du possible.

La création, l'extension ou l'installation de bâtiments techniques agricoles, ainsi que les constructions légères, devront être intégrées dans leur environnement par des plantations d'essences locales mélangées.

Lors de plantation de haies situées en limite des zones naturelle et agricole, celles-ci devront avoir les caractéristiques de haies composées uniquement d'essences locales mélangées (les essences horticoles sont interdites).

ARTICLE A14 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé

ARTICLE A15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions, installations et aménagements visant à améliorer les performances énergétiques et environnementales devront s'intégrer dans leur environnement architectural et/ou paysager, selon les conditions prévues par l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE A16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Dans l'ensemble de la zone :

Tout aménagement de nouvelle voirie doit prévoir les installations nécessaires à une desserte par le réseau de communications numériques.

Le raccordement des constructions neuves au réseau de communications numériques doit être prévu pour tout bâtiment devant abriter une activité qui le nécessite ou pourrait le nécessiter.

D – ZONE NATURELLE



ARTICLE N1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone :


Sont interdits tout usage et affectation des sols sauf celles visées à l'article N 2.

De plus dans les zones de risques, sauf dispositions spécifiques contraires :

Risques liés aux inondations par remontée de nappe

- dans les différents secteurs où la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 0 et 1 mètre (trame  sur la carte des risques), sont interdits :
 - Les sous-sols non adaptés à l'aléa,
 - L'infiltration des eaux pluviales dans le sol,
 - L'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).
- dans les différents secteurs où la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 1 et 2,5 mètres (trame  sur la carte des risques), sont interdits :
 - Les sous-sols non adaptés à l'aléa,
 - L'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).

Risques liés aux inondations par débordement de cours d'eau



Sont interdits dans les zones d'inondation (figuré particulier : ) tous exhaussements de sols et toutes nouvelles constructions qui constitueraient des obstacles au libre écoulement de l'eau.

Risques liés aux glissements de terrains

Sont interdits dans les terrains prédisposés (figuré particulier : ) :

- Les constructions n'ayant pas fait l'objet d'une étude géotechnique préalable,
- L'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC),
- L'assainissement des eaux pluviales s'il ne tient pas compte de ce risque.

De plus, dans les périmètres de protections établis autour du forage de la Fontaine aux malades, au titre de l'article R123-11 b du Code de l'Urbanisme :

Les périmètres de protection rapprochée et éloignée font l'objet de figurés particuliers : respectivement  et . Ils ont été définis par arrêtés préfectoraux de déclaration d'utilité publique du 24 septembre 1970 et 05 Mars 1999.

Au sein de ces périmètres, sont interdites toutes constructions ou installations contraires aux dispositions de cet arrêté préfectoral, notamment l'infiltration des eaux pluviales dans le sol par un système d'engouffrement rapide (puisard, puits perdu...).

De plus, dans les zones humides (figuré particulier :) :

Sont interdits dans les zones humides, les affouillements et les exhaussements de sol et tous travaux contrariant le régime hydrographique existant, à l'exception des constructions et installations, travaux ou aménagements soumis à ces conditions particulières décrits à l'article 2.

ARTICLE N2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisés sous conditions :

- Les remblais, déblais, affouillements et exhaussements de sol, sous réserve d'être liés à des travaux d'aménagement d'espace public, à des travaux de construction, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales.
- Les équipements d'intérêt collectif ou à des services publics, sous réserve que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques et sous réserve d'être bien intégrés dans le paysage environnant.

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles du règlement du secteur, il n'est pas fixé de règles spécifiques pour les infrastructures, constructions, installations et équipements liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pouvant relever d'opérations d'utilité publique et/ou d'intérêt général.

- Les aménagements, installations et constructions destinés à l'activité agricole telle que définie par l'article L.311-1 du Code rural et de la pêche maritime, sous réserve de :
 - ne pas constituer un siège d'exploitation,
 - respecter les périmètres sanitaires établis par le Règlement Sanitaire Départemental et par la réglementation des installations classées,
 - ne pas être incompatibles avec la protection de la ressource en eau dans les périmètres de protection rapproché et éloigné établis autour du forage de la fontaine aux malades situé sur la commune.
- Toutes occupations et utilisations en discontinuité de l'agglomération ou des villages existants, sous réserve de ne pas constituer une extension de l'urbanisation au sens de la loi littoral. Ce point ne s'applique pas :
 - aux constructions et installations liées à l'activité agricole incompatibles avec le voisinage des zones habitées, en dehors des espaces proches du rivage,
 - aux travaux de mises aux normes des exploitations agricoles, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus, en dehors des espaces proches du rivage.
- L'extension et l'aménagement (adaptation, réfection, restauration,...) des bâtiments d'habitation sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites.

Une seule extension sera autorisée sur une même habitation à compter de la date d'approbation du présent règlement.

- Les annexes aux bâtiments d'habitation (y compris les logements d'exploitants), sous réserve :
 - de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
 - d'être implantées à l'intérieur d'une zone de 40 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal à compter de l'approbation du présent règlement.


Les annexes créées après la date d'approbation du PLU ne pourront être transformées en nouveaux logements.

- Les dépôts et stockages extérieurs, à condition d'être liés à l'activité agricole telle que définie par l'article L.311-1 du Code rural et de la pêche maritime.
- Les dépôts et stockages extérieurs liés à une activité non agricole, sous réserve de se situer à moins de 50 mètres du bâtiment abritant l'activité et sous réserve d'être intégrés dans leur

environnement, et d'être masqués par une haie sur talus respectant les dispositions prévues à l'article 11 et 13.

- Les clôtures, sous réserve de respecter les dispositions prévues à l'article 11.
- La reconstruction après sinistre, sous réserve du respect des implantations, emprises et volumes initiaux.

En sous-secteur Nt, sont seuls autorisés :


- Les campings, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, et les installations qui y sont liées (piscine, terrain de sport, supérette etc.) sous réserve :
 - de respecter les normes sanitaires en vigueur,
 - d'être intégrés dans le paysage environnant,
 - de ne pas être réalisés à l'intérieur de la bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage (figuré particulier : ).
- Les installations et aménagements nécessaires au bon fonctionnement de l'aire d'accueil camping-car.

Dans le secteur Nr, sont seuls autorisés sous réserve de ne pas réduire la biodiversité initiale du site, d'être bien intégrés dans le paysage, et de ne pas supposer de nouvelles constructions ou extensions de bâtiments existants :

- Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public. Les aménagements devront être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel,
- Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible. Les aménagements devront être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel,
- A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes, les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol n'excèdent pas 50m². Les aménagements devront être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Dans les espaces proches du rivage, seuls sont autorisés :

- Les aménagements cités à l'article L.121-24 du Code de l'Urbanisme, dans les conditions prévues par l'article R.146-2 du même code et sous réserve de ne pas réduire la biodiversité initiale du site et d'être bien intégrés dans le paysage.

Dans les zones humides (figuré particulier : ) :

L'absence de zones humides identifiées au règlement graphique n'exclut pas la nécessité de respecter la loi sur l'eau en dehors de ces espaces protégés, notamment lorsque la nature du sol

répond aux critères de l'arrêté du 1^{er} octobre 2009 modifiant celui du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du Code de l'Environnement.

Seuls sont autorisés :

- les remblais, déblais, affouillements et exhaussements de sols, le drainage et la construction sous réserve :
 - d'être liés à la réalisation d'équipements et réseaux publics, à la sécurité des personnes, ou à des actions d'entretien, de valorisation et de réhabilitation de la zone humide,
 - et/ou que la perte de zones humides ait été compensée selon les modalités fixées par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Seine-Normandie.
- les installations ou objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture du site au public, sous réserve de ne pas porter atteinte à la zone, pourront y être réalisés.

ARTICLE N3 : CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Accès

Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

Desserte en voirie


La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet.

Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Voirie

Les voies nouvelles en impasse devront être aménagées dans la partie finale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

Liaisons douces :

Les cheminements piétonniers, notamment ceux identifiés au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme et représentés dans le règlement graphique par le figuré suivant :  (chemins à conserver), doivent toujours être assurés sous forme de chemins, voies mixtes ou trottoirs, et en liaison avec les cheminements piétonniers existants (le cas échéant).

ARTICLE N4 : CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite.

Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle qui suppose la production d'eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, sauf s'il n'y a pas de réseau collectif d'assainissement au droit de l'unité foncière accueillant des bâtiments nécessitant un assainissement.

Dans ces cas, ces bâtiments doivent disposer d'un assainissement autonome aux normes en vigueur.

Eaux résiduaires liées aux activités (y compris activités agricoles):

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit respecter les dispositions de l'article L.1331-10 du Code de la Santé.

Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales, dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs ; en cas d'impossibilité technique, un raccordement au réseau collecteur pourra être autorisé.

Autres réseaux

Dans la mesure du possible, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés, c'est obligatoire sur le terrain d'assiette de l'opération.

Les coffrets de distribution doivent être intégrés à la construction ou dans les clôtures, la pose d'ouvrages en saillie sur le domaine public est interdite.

Les transformateurs doivent faire l'objet d'une bonne intégration paysagère.

ARTICLE N5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

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

Ensemble de la zone :

Les constructions pouvant être autorisées au titre du présent chapitre, s'implanteront en retrait d'au moins 5 m des voies et emprises publiques.

En sous-secteur Nt :

Les constructions s'implanteront en **retrait minimum de 5 m** calculés perpendiculairement à compter de l'alignement de la voie.

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprise existante, sous réserve de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation.

ARTICLE N7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions pouvant être autorisées au titre du présent chapitre, s'implanteront en retrait d'au moins 3 m des limites séparatives de propriété.

ARTICLE N8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Une distance minimale de quatre mètres devra être respectée entre deux constructions sur une même propriété.

Les annexes et les extensions d'un bâtiment principal d'habitation doivent être entièrement sises dans une zone d'implantation délimitée par un rayon de 40 mètres à compter de l'implantation de ce bâtiment.

En secteur Nt :

Aucune zone d'implantation pour les extensions et annexes n'est délimitée.

ARTICLE N9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les extensions des habitations ne devront pas dépasser, à compter de la date d'approbation du présent règlement :

- 30% de l'emprise de la surface de plancher ou de l'emprise au sol de la construction principale si surface de plancher initiale supérieure à 100 m².
- 60% de l'emprise de la surface de plancher ou de l'emprise au sol de la construction principale si superficie initiale inférieure à 100 m² dans la limite d'une emprise au sol totale de 130 m².

L'emprise au sol cumulée, ne devront pas dépasser, à compter de la date d'approbation du présent règlement :

- 40 m² pour les abris pour animaux (hors activité agricole),
- 50 m² pour les autres annexes aux habitations.

En secteur Nt :

L'emprise au sol des constructions à vocation d'équipement n'excèdera pas 300 m².

En secteur Nr :

L'emprise au sol de chacune des constructions n'excèdera pas 20 m², sauf pour les équipements d'intérêt collectif.

ARTICLE N10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Bâtiments d'habitations :

•La hauteur des constructions ou ouvrages pouvant être autorisés au titre du présent chapitre ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La hauteur au faîtage de la construction ne devra pas excéder de **7 m** le niveau du terrain naturel avant travaux. Toutefois, la hauteur d'une construction principale (*hors volumes secondaires et annexes*), doit rester en harmonie avec celle des constructions principales voisines. La hauteur à l'égout du toit devra être comprise entre celle des immeubles voisins ou égale à l'une des hauteurs de ces immeubles. Lorsque la construction principale s'implantera dans une «dent creuse», une hauteur égale à celle d'un des immeubles riverains pourra être imposée.

Extensions à usage d'habitation : La hauteur au faîtage de l'extension doit être inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale ou à 4 mètres à l'acrotère dans le cas de toitures terrasses.

Annexes :

La hauteur maximale des annexes aux habitations doit être inférieure ou égale à 6 mètres au faîtage ou 4 mètres l'acrotère en cas de toitures-terrasses.

Bâtiments agricoles : Les bâtiments ne devront pas excéder 12 m au point le plus haut de la construction. Cette hauteur sera mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux, à la verticale de ce point. Les hauteurs autorisées ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

En secteur Nt :

La hauteur maximale des nouvelles constructions est limitée à 9 mètres au faîtage.

Au-dessus de la limite fixée, seuls peuvent être autorisés à titre exceptionnel des ouvrages nécessaires à l'activité de campings, parcs résidentiels de loisirs, ou habitations légères de loisirs, et dont les caractéristiques techniques imposent une hauteur supérieure (toboggans, plongeoirs...). Ces ouvrages ne pourront toutefois pas dépasser 12 mètres de hauteur totale.

ARTICLE N11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Caractéristiques architecturales des façades et toitures

«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.»

Pour l'ensemble de la zone :

Aspect des constructions :

Les constructions devront être intégrées dans l'environnement proche et éloigné. Pour cela, des couleurs sombres seront utilisées en couverture : bac acier ou ardoises.

Les bâtiments seront réalisés en ossature bois afin de respecter la vocation de la zone : « zone naturelle ».

Les constructions autorisées devront être réalisées :

- en ossature bois,
- la façade sera en clins bois de teinte naturelle,
- la couverture sera de couleur sombre.

Réhabilitation :

Les projets de réhabilitation devront être réalisés dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant, et notamment l'aménagement et la transformation en habitation d'un ancien siège d'exploitation agricole lorsque celui-ci peut être considéré comme un témoin à préserver de l'architecture de la région. Il est recommandé d'utiliser de préférence les matériaux traditionnels.

Cas particuliers des annexes :

Les extensions et les annexes vitrées sont autorisées. Elles devront se composer harmonieusement tant en style qu'en volumétrie avec les façades. Les toits sont tolérés sans pente minimale de toiture et les matériaux transparents ou translucides, excepté la tôle, sont autorisés comme matériaux de couverture.

Dans le cas de la construction d'annexes, il pourra être autorisé une pente de toiture différente de celle de la construction principale sous réserve que cette annexe s'intègre à l'environnement naturel et/ou bâti.

Locaux et équipements techniques :

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

Antennes et pylônes :

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

Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer au mieux dans le paysage.

Caractéristiques des clôtures

Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec celles-ci. Les clôtures de manière générale devront être traitées en haies bocagères, composées par des essences locales.

Pour les constructions à usage agricole :

Ils seront également de formes et de volume simples. Leur aspect, leurs matériaux et leurs couleurs seront en harmonie avec les constructions voisines de qualité.

Toiture

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures générales existantes dans l'environnement communal immédiat (ardoises ou matériaux d'aspect et de couleur similaires).

Les couvertures en matériaux translucides de couleur, ainsi que celles en métal brillant non peints sont interdites.


Façades et pignons

Les façades seront réalisées de préférence en bardage bois ou matériaux similaire.

Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents, tels que briques creuses, parpaings ou carreaux de plâtre doivent être recouverts d'un enduit de ton neutre.

Les bardages verticaux en matériaux identiques à ceux de la couverture peuvent être autorisés.

Éléments protégés au titre de la Loi Paysage (L.151-19 du code de l'urbanisme) :

Pour les haies bocagères et talus identifiés au règlement graphique avec le figuré suivant :  , toute transformation (suppression ou changement de type de boisement) d'une portion significative (de plus de 5 mètres pour les haies et talus) de ceux-ci fera l'objet d'une déclaration préalable déposée en mairie et devra être justifiée par des motifs tels que :

- la poursuite de l'activité économique avec une exploitation raisonnée des parcelles concernées,
- la création d'un accès au terrain en vue de la réalisation d'une construction, pour en permettre sa desserte,
- la suppression d'une gêne pour la circulation publique, d'un danger pour la sécurité des tiers,
- ou l'arrachage de végétaux, parasites, en mauvais état phytosanitaire ou sénescents.

Toute transformation doit s'accompagner d'une mesure compensatoire adaptée, comme la plantation d'un linéaire équivalent ayant un rôle similaire et composé d'essences bocagères pour les haies et talus.

Le nombre d'ouvertures dans un même linéaire de haies bocagères et/ou de talus est limité à deux par tronçon de 100 mètres.

Un espace de 50 mètres minimum devra être respecté entre deux ouvertures dans un même linéaire, hormis si ce linéaire mesure moins de 100 mètres.

Les coupes d'entretien courant ne sont pas soumises à déclaration préalable.

ARTICLE N12 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dans l'ensemble de la zone :

Le stationnement des véhicules et des cycles doit être assuré en dehors des emprises publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public, conformément à l'article R111-6 du Code de l'Urbanisme.

Des aires de stationnement d'une superficie suffisante doivent permettre le stationnement tant des véhicules de livraison et de service que des véhicules du personnel et des visiteurs. Les places de stationnement sont spécifiquement réservées à cet usage. Il est interdit d'y affecter des stockages.

ARTICLE N13 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Espaces verts-plantations

Les plantations et talus plantés existants seront conservés ou remplacés dans la mesure du possible.

La création, l'extension ou l'installation de bâtiments techniques agricoles, ainsi que les constructions légères, devront être intégrées dans leur environnement par des plantations d'essences locales mélangées¹.

Les clôtures végétales sont majoritairement constituées de haies bocagères ou d'alignement d'arbres d'essences locales mélangées pour une meilleure intégration paysagère et favoriser la biodiversité.

Lors de plantation de haies situées en limite des zones naturelle et agricole, celles-ci devront avoir les caractéristiques de haies bocagères composées uniquement d'essences locales mélangées (les essences horticoles sont interdites).

Les dispositions du présent article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

¹ Parmi les essences locales proposée peuvent être cités l'érable champêtre, l'érable sycomore, le chêne, le merisier, le charme commun, le prunier sauvage, l'aubépine, le noisetier, le néflier, le pommier sauvage, le poirier sauvage (liste non exhaustive).

Espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme

Les espaces boisés classés identifiés sur le règlement graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE N14 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé

ARTICLE N15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions, installations et aménagements visant à améliorer les performances énergétiques et environnementales devront s'intégrer dans leur environnement architectural et/ou paysager, selon les conditions prévues par l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE N16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Dans l'ensemble de la zone :

Tout aménagement de nouvelle voirie doit prévoir les installations nécessaires à une desserte par le réseau de communications numériques.

Le raccordement des constructions neuves au réseau de communications numériques doit être prévu pour tout bâtiment devant abriter une activité qui le nécessite ou pourrait le nécessiter.

TITRE 3 : ANNEXES AU RÈGLEMENT

A – REGLES ET DEFINITIONS COMMUNE : LEXIQUE DES TERMES EMPLOYÉS

Les règles, dispositions, définitions et croquis prévus ci-après s'appliquent à toutes les zones. Toutefois, lorsqu'une règle spécifique est fixée dans une zone, elle se substitue expressément à la règle générale. En cas de divergence d'écriture, les dispositions du règlement prévaudront.

ACCES:

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc, selon le cas, à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

ACROTERE:

Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture terrasse, ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture.

AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT DE SOL :

Tous travaux de remblai ou de déblai dont la superficie excède 100 m² et la profondeur ou la hauteur dépasse 2 mètres (exemple : bassin, étang).

ALIGNEMENT :

Limite entre une propriété publique et une propriété privée. Elle correspond généralement à la ligne d'implantation des clôtures sur rue. L'alignement sert de référence pour déterminer, par rapport aux voies, l'implantation des constructions qui seront donc édifiées soit « en retrait par rapport à l'alignement », soit « à l'alignement ».

ANNEXE :

Sont considérés comme bâtiments annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les constructions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, réalisées sur le même terrain et pouvant être implantées à l'écart de cette dernière.

Lorsqu'elle est contigüe à la construction principale, il ne doit pas y avoir de communication directe entre elles. EX : remises, abris de jardin, garages, celliers, ... Leur destination ne peut être ni à usage de bureaux professionnels, ni de commerces, ni de logements.

CONSTRUCTION:

La notion de construction au sens des dispositions du Code de l'Urbanisme doit être prise en compte dans une acception relativement large. Elle recouvre :

- toutes constructions (bâtiments, extension, annexe), même ne comportant pas de fondation (article L.421-1 du Code de l'Urbanisme), indépendamment de la destination,
- les travaux, installations, ouvrages qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol.

Toutefois, les travaux, installations ou ouvrages qui sont exclus du champ d'application du permis de construire doivent être également réalisés dans le respect des dispositions du règlement de la zone concernée.

CONSTRUCTION A USAGE AGRICOLE :

Construction correspondant notamment aux locaux affectés au matériel, aux animaux et aux récoltes, hormis le logement de l'(des) exploitant(s) et de sa (leur) famille.

DENSITÉ (AU SENS DE LA LOI MACRON) :

La densité des constructions est déterminée par le cumul des règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantations définies dans le règlement.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS :

Il y a changement de destination lorsqu'il y a passage de l'une à l'autre des cinq destinations identifiées par l'article R.151-27 du code de l'urbanisme.

Les destinations de constructions sont :

- 1- Exploitation agricole et forestière
- 2- Habitation
- 3- Commerce et activité de service
- 4- Equipements d'intérêt collectif et services publics
- 5- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Les destinations des constructions prévues à l'article R.151-27 du code de l'urbanisme comprennent les sous-destinations suivantes (R.151-28 du code de l'urbanisme) :

- 1- Pour la destination « Exploitation agricole et forestière » : exploitation agricole, exploitation forestière,
- 2- Pour la destination « Habitation » : logement, hébergement,
- 3- Pour la destination « Commerce et activité de service » : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités et services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma,
- 4- Pour la destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics » : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public,
- 5- Pour la destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics » : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et exposition.

EAUX PLUVIALES :

Sont considérées comme eaux pluviales les eaux qui proviennent des précipitations atmosphériques, les eaux d'arrosage des jardins, des voies publiques et privées, sans ajout de produit lessiviel.

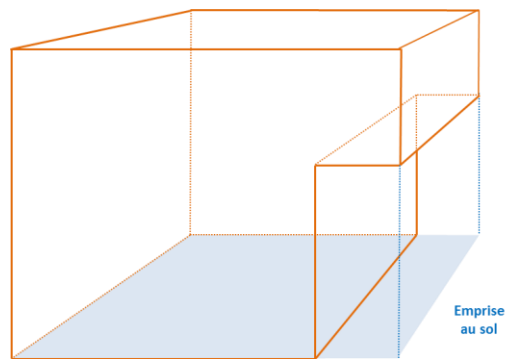
EGOUT DU TOIT :

Ligne basse du pan de toiture vers laquelle ruissellent les eaux de pluie (ou se situe en général la gouttière).

EMPRISE AU SOL :

L'emprise au sol correspond à la projection verticale d'une construction, tous débords ou surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements (art. R.420-1 du code de l'urbanisme).



Elle s'exprime en m² (c'est une aire).

ESPACE BOISE CLASSE:

Ceux désignés dans le règlement écrit ou graphique en application des articles L. 113-1 et suivants du code de l'urbanisme (bois, parc, alignement d'arbres, arbre isolé ... à conserver, à protéger ou à créer). Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout autre mode d'occupation du sol (habitation, lotissement, dépôt, camping ...).

Toute coupe ou abattage est subordonnée à une autorisation délivrée par l'autorité compétente.

Tout défrichage est interdit.

ESPACE LIBRE :

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions édifiées au-dessus du sol et en sous-sol. Ils nécessitent un traitement paysager conçu en utilisant des essences locales.

ESPACE VERT :

Espace à dominante végétale, indépendamment du type de végétaux qui les recouvrent (pouvant aller des graminées aux arbres). Leur vocation est urbaine.

EXTENSION :

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou par surélévation.

HABITATION LEGERE DE LOISIRS (ART. R.111-37 DU CODE DE L'URBANISME) :

Constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs. Elles entrent dans la destination « commerce et activités de service ».

HAUTEUR DE CONSTRUCTION:

Dimension verticale limite que doivent respecter les constructions ; elle est exprimée en mètre ou par référence à une côte altimétrique. La hauteur des constructions est mesurée par rapport au point le plus bas du terrain naturel avant travaux (sol existant avant travaux) sous l'emprise de la construction jusqu'à l'égout, le faîtage ou l'acrotère suivant le cas.

Les éléments suivants ne sont pas pris en compte dans la définition de la hauteur d'une construction :

- Pergolas,
- Souches de cheminée,
- Antennes,
- Ouvrages techniques,
- Accès aux toitures plates.
- Hauteur au faîtage : la hauteur mesurée du sol existant avant travaux au point le plus élevé du bâtiment ;
- Hauteur à l'égout du toit (hauteur des façades) : la hauteur mesurée du sol existant avant travaux au bas de la pente du toit (où se situe en général la gouttière) ;
- En cas de toiture plate ou à pente bordée par un acrotère : la hauteur mesurée du sol existant avant travaux au sommet de l'acrotère.

INSTALLATION CLASSÉE (soumise à déclaration et autorisation) :

Au sens de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976, sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières et d'une manière générale, les exploitations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale et qui par leur nature, peuvent nuire à leur environnement. Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

LIMITE SÉPARATIVE :

Limites latérales : Limites qui séparent deux propriétés et qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique.

Limites de fond de parcelles : Est dénommée fond de parcelle, la limite du terrain la plus éloignée de celle par laquelle s'effectue l'accès des véhicules à la parcelle à l'exception des terrains de forme triangulaire pour lesquels il n'y a pas de fond de parcelle.

Une limite pour laquelle doivent être appliquées au premier lieu les prescriptions de l'article 6 des règlements de zones ne peut se voir attribuer le caractère de fond de parcelle.

Ligne commune, séparant deux propriétés privées (hormis les voies privées telles que définies ci-après).

MODENATURE :

Élément d'ornement constitué par les profils de moulure d'une corniche. Ce terme d'architecture désigne, par extension, l'ensemble des ornements présents sur une façade.

PARCELLE :

Unité cadastrale formée par un terrain délimité.

RECUK :

Modalité de calcul des reculs :

Le recul des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction (notamment des balcons) jusqu'au point le plus proche de l'alignement, de la limite séparative ou d'une autre construction - selon les articles 3 à 5 -, non compris les éléments de constructions tels que les clôtures, les rampes d'accès, les perrons non clos, les débords de toiture, les corniches, ainsi que les parties enterrées des constructions.

RESIDENCE MOBILE DE LOISIRS (ART. R.111-41 DU CODE DE L'URBANISME):

Véhicule terrestre habitable qui est destiné à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conserve des moyens de mobilité lui permettant d'être déplacé par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler sur la voie publique. Ne peuvent être installés qu'à l'intérieur des terrains spécialement aménagés à cet effet (art. R.111-42 du code de l'urbanisme).

RESIDENCE DE TOURISME :

La résidence de tourisme est un équipement commercial d'hébergement classé, faisant l'objet d'une exploitation permanente ou saisonnière. Elle est constituée d'un ensemble homogène de chambres ou d'appartements meublés, disposés en unités collectives ou pavillonnaires, offerts en location pour une occupation à la nuitée, à la semaine ou au mois, à une clientèle touristique qui n'y élit pas domicile. Elle est dotée d'un minimum d'équipements et de services communs. Elle est gérée dans tous les cas par une seule personne physique ou morale.

SAILLIE :

Elle correspond à un élément de construction ou d'architecture qui est en avant de l'alignement ou du nu d'une façade (balcons, corniches, systèmes d'isolation par l'extérieur ...).

De façon générale, tout débord de construction en saillie sur le domaine public doit s'intégrer à son environnement bâti et profiter à la qualité architecturale de la construction.

STATIONNEMENT :

En dehors des places réservées aux personnes handicapées dont les dimensions sont fixées par une réglementation spécifique, chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.

TOIT TERRASSE :

Couverture d'une construction ou d'une partie de construction (close ou non) constituant par ses caractéristiques une surface de plancher (horizontalité, résistance à la charge,...), qu'elle soit ou non accessible. Les terrasses accessibles surélevées (sur maçonnerie, piliers,..) sont assimilées aux toits terrasses dans l'application du présent règlement.

UNITÉ FONCIÈRE:

Bien foncier regroupant une ou plusieurs parcelles attenantes, appartenant au même propriétaire ou à une même indivision de propriétaire.

VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Voies : il s'agit des voies publiques ou privées (incluant les espaces réservés aux « deux-roues ») ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux).

Emprises publiques : il s'agit des espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains.

VOLUMETRIE :

Le règlement par zone peut évoquer un volume principal de construction (ou une construction principale) et des **volumes secondaires**. Cette volumétrie fait référence à un modèle traditionnel de composition architecturale, selon lequel l'habitation peut être composée d'un volume présent et lisible, souvent rectangulaire dans le sens du faîtage et de volumes secondaires, c'est-à-dire en extension du volume principal, plus petits et plus bas.

Ce modèle architectural n'est en aucun cas obligatoire et ne doit empêcher l'architecture contemporaine de qualité.

B – RÉGLEMENTATION RELATIVE AUX ESPACES BOISÉS CLASSES

Textes de références : Articles L153-34, L113-1 à L113-7, L113-8, L215-18, L113-11 à L113-13, L313-1, R130-1 à R130-23 et R142-2 à R142-3, R421-23, A130-1 à A130-3 du code de l'urbanisme ;

I. ACTES JURIDIQUES D'INSTITUTION

- En l'absence de plan local d'urbanisme (ou de Plan d'Occupation des Sols) opposable : arrêté du président du conseil général pris sur proposition du conseil général, après délibération des communes concernées, si le département perçoit la taxe départementale des espaces naturels sensibles (ou à compter du 1er mars 2012 une part départementale de la taxe d'aménagement).
- Dans les communes dotées d'un plan local d'urbanisme (ou d'un POS) opposable ou d'un projet de plan :
 - Décision de l'assemblée délibérante de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale rendant public le plan local d'urbanisme (PLU) ;
 - La décision de l'assemblée délibérante de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale prescrivant l'établissement d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre les coupes et abattages d'arbres, isolés ou non, ainsi que les coupes et abattages de haies, de réseaux de haies et de plantations d'alignement à déclaration préalable, sauf dans certains cas.

II. PROCEDURE

Le classement en espaces boisés peut intervenir :

- Soit dans le cadre d'un plan local d'urbanisme. Le classement en espaces boisés devient alors opposable aux tiers dans les situations et aux conditions visées ci-dessus (rubrique " Actes juridiques d'institution ")
- Soit, pour les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme (ou d'un POS) opposable et dans les départements ayant opté pour la perception de la taxe départementale des espaces naturels sensibles (future taxe départementale d'aménagement), par arrêté du président du conseil départemental.
- Ce dernier est pris sur proposition du conseil départemental, après délibération des assemblées délibérantes des communes ou de l'établissement de coopération intercommunale intéressés et de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.
- Les avis des conseils municipaux ou de l'assemblée délibérante de l'établissement public de coopération intercommunale doivent être transmis au préfet dans les trois mois à compter du jour où le maire ou le président de l'établissement public a reçu la demande d'avis. Il est réputé favorable si aucune réponse n'a été donnée dans ce délai.

- Au vu des avis recueillis, le préfet fixe par arrêté les mesures de protection. Cet arrêté fait l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs du département et d'une mention dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département.
- En outre, un dossier comportant l'arrêté et un document graphique est tenu à la disposition du public dans les mairies des communes intéressées, à la préfecture, à l'hôtel du département et à la direction départementale de l'équipement.
- Dans les communes littorales, le PLU doit classer en espace boisé les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune après consultation de la commission départementale des sites.
- Les Plans de Sauvegarde et de mise en valeur peuvent classer des espaces à protéger en application des dispositions du III de l'article L313-1 du code de l'urbanisme. qui leur rend applicables les règles des PLU.

III. ACTUALISATION / EVALUATION

- Dans les communes dotées d'un plan local d'urbanisme (ou d'un POS) approuvé, le déclassement des espaces boisés n'est possible que dans le cadre d'une procédure de révision du plan (identique à la procédure d'élaboration). La mise en œuvre d'une " simple " procédure de modification est insuffisante.
- En l'absence de plan local d'urbanisme (ou de POS) opposable :
 - Le déclassement intervient dans les mêmes conditions que celles ayant présidé à la création des espaces boisés.
 - Par ailleurs, les arrêtés de classement cessent d'être applicables dès qu'un plan d'occupation des sols est rendu public ou dès qu'un plan local d'urbanisme est approuvé sur le territoire considéré.

IV. EFFETS JURIDIQUES

- Le classement en espaces boisés empêche les changements d'affectation ou les modes d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- A ce titre, un permis de construire peut être refusé dans un espace classé boisé bien que la construction projetée ne requiert aucune coupe d'arbre.
- Le défrichement est interdit.
- Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement.

- Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire 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 tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable, sauf dans certains cas :
 - Enlèvement d'arbres dangereux, de chablis et bois morts ;
 - Bois et forêts soumis au régime forestier et administrés conformément à ce régime ;
 - Forêt privée dans laquelle s'applique un plan simple de gestion agréé ;
 - Coupes entrant dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, pris après avis du centre régional de la propriété forestière (Circulaire du 2 décembre 1977).
 - Coupes faisant l'objet d'une autorisation délivrée au regard des coupes extraordinaires telles que définies dans le code forestier
 - La demande d'autorisation de défrichement définie par le code forestier vaut déclaration préalable
- La délivrance de l'autorisation de coupe ou d'abattage d'arbres est de la compétence du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale lorsqu'il existe un plan local d'urbanisme (ou un POS) approuvé, du préfet dans les autres cas.
- Les coupes et abattages d'arbres relèvent de la catégorie des travaux, installations et aménagement. La déclaration doit être présentée sur le formulaire CERFA 13404*01 et les informations sur la coupe doivent être précisées.
- La décision de non-opposition est exécutoire dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle elle est acquise.
- Pour sauvegarder tous les espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs et pour en favoriser l'aménagement, l'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé en espace boisé par un plan local d'urbanisme (ou un POS) approuvé. Cette possibilité est ouverte sous certaines conditions.
- Exceptionnellement et dans le même objectif il peut être accordé au propriétaire une autorisation de construire sur une partie du terrain classé n'excédant pas 1/10^è de la superficie dudit terrain, sous réserve que le propriétaire cède gratuitement les 9/10^è restants à la collectivité publique. Certaines conditions particulières doivent néanmoins être réunies et l'autorisation de construire résulte d'un décret.
- Lorsqu'ils ont acquis la propriété d'espaces verts, boisés ou non, dans les conditions précitées, l'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics s'engagent à les préserver, à les aménager et à les entretenir dans l'intérêt du public.
- Les collectivités territoriales ou leurs groupements peuvent passer avec les propriétaires de bois et parcs des conventions tendant à l'ouverture au public de ces espaces. Si ces espaces sont situés dans ou sur un territoire dépassant les limites territoriales de la collectivité contractante ou du groupement, le projet est soumis pour avis aux collectivités concernées qui ont trois mois pour répondre.

Dans ce cadre, les collectivités peuvent prendre en charge tout ou partie du financement des dépenses d'aménagement, d'entretien, de réparation et des coûts d'assurances nécessités par l'ouverture au public de ces espaces.

Les conventions peuvent également prévoir le versement au propriétaire d'une rémunération pour service rendu. Dans les mêmes conditions, ces conventions peuvent être passées pour l'exercice des sports de nature.

- Le stationnement des caravanes est interdit dans les bois, forêts et parcs classés par le PLU comme espace boisé à conserver.

C – ANNEXE PATRIMONIALE ET PALETTE COULEUR

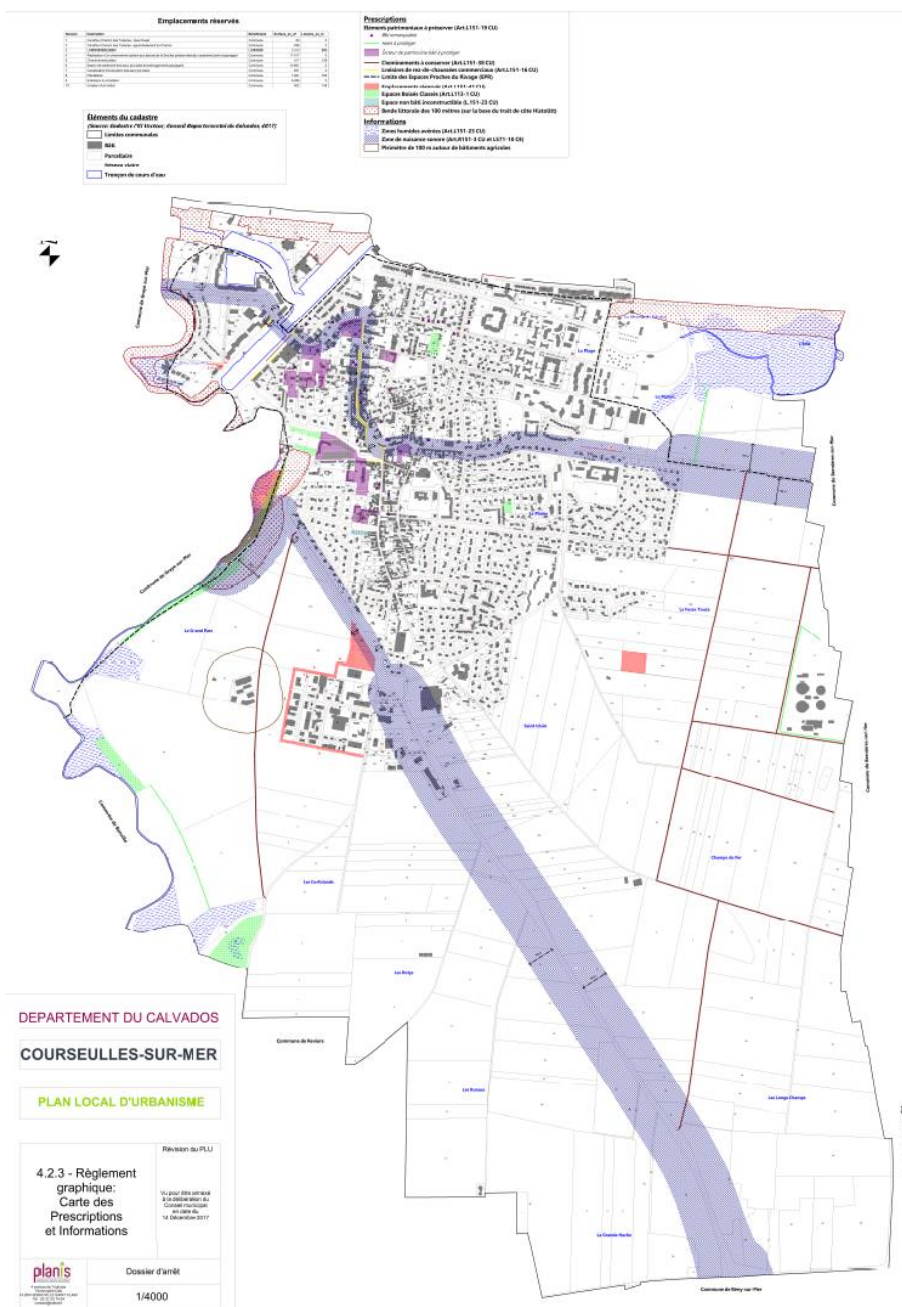
NOTICE PATRIMONIALE

Dans le diagnostic du P.L.U., un patrimoine intéressant a été recensé à COURSEULLES-SUR-MER. Une procédure de modification du P.L.U. (2^{ème}) a permis d'identifier ces éléments patrimoniaux sur le document graphique et de réglementer les interventions lors de futures autorisations d'urbanisme.

Les éléments recensés et repris ci-dessous reprennent :

- des habitations individuelles, immeubles de rapport,
- des propriétés,
- des séries de constructions : maisons double, triple,
- des ensembles urbains : cours intérieures.

Extrait du plan de zonage : Prescriptions / informations






Les constructions individuelles

La maison bourgeoise, la maison balnéaire, la maison plus modeste méritent d'être protégées. Elles retracent une période de notre mémoire qu'il faut respecter.

Toute intervention sur les bâtiments devra respecter l'image d'origine de la construction.

Les propriétés



Afin d'éviter la division de ces belles propriétés, un secteur représenté par le figuré suivant  a été créé dans chacun des secteurs concernés (UA, UB et UT) n'autorisant que :


- Les extensions des bâtiments existants avec une emprise au sol ne pouvant pas excéder 30% de l'emprise au sol du bâtiment initial à compter de l'approbation du présent règlement,
- La construction d'annexes d'une emprise au sol de 20m² chacune par unité foncière,
- La reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, y compris son extension mesurée.
- Aucune construction neuve ne sera autorisée.



Les séries architecturales

Certaines constructions de COURSEULLES-SUR-MER ont été réalisées par série de 2 voire 3. Les détails sont les mêmes. L'intervention sur une des constructions peut dénaturer les autres voisines et surtout l'ensemble architectural créé. Il est donc important de réfléchir en concertation plutôt qu'isolément afin de préserver le patrimoine.



Afin de préserver ces bâtiments, ils ont été recensés à travers une légende reprise sur le plan de zonage « ▲ » et secteur  définissant, dans le règlement, que : chaque détail de modénature, mettant en valeur l'architecture du bâtiment, devra être respecté.

Pour cela, notamment, les balcons devront être respectés et restaurés dans leur état d'origine, les volets battants devront être conservés et restaurés, le compartiment (et leur nombre) des fenêtres devra être respecté

La pose de volets roulants sera analysée précisément pour que la construction ne se soit pas dénaturée.

Toute intervention sur les bâtiments recensés devra respecter l'image d'origine de la construction.



Des ensembles urbains : cours intérieures

Il est important dans tout projet de prendre en compte l'ensemble de la rue, de la cour pour toute intervention sur un bâtiment. Une intervention malheureuse impacterait toute la continuité urbaine concernée.



RESPECT DES ELEMENTS DE MODENATURE

Les Balcons



Les balcons et auvents seront à préserver lors de toute intervention et garder leur dessin, forme et matériau d'origine : bois, fer forgé, ...



Les compartiments des fenêtres



En cas de changements de menuiseries, la taille et le nombre de compartiments de la fenêtre sont à conserver.

Même dans le cas d'un seul ouvrant, les compartiments sont à respecter.



Exemple : 10 compartiments par ouvrant, soit 20 par fenêtre

Les volets battants



Les volets battants seront respectés et reconduits dans leur matériau et forme.

En cas de pose de volets roulants, un examen précis de la demande sera effectué. En tout état, la pose des coffres devra se faire à l'intérieur de la construction, sauf en cas de problème technique.

PALETTE DE COULEUR

Une palette de couleurs a été définie suivant les caractéristiques du patrimoine de la commune de COURSEULLES-SUR-MER.

Cette palette a été déclinée suivant : les menuiseries et les façades. Ainsi, les références reprises ci-dessous et page suivante devront être respectées dans tout projet.

LES MENUISERIES

- Bois naturel
- Blanc : RAL 9001 et 1015
- Bleu : RAL 5003, 5012, 5018
- Vert mousse : RAL 6005
- Vert clair : RAL 6019
- Brun foncé : RAL 8012
- Rouge Rubis : RAL 3003
- Gris clair : RAL 7035
- Gris basalte : RAL 7012
- Violet : RAL 5022



LES FACADES

Les couleurs criardes sont interdites sur de grandes surfaces.

Les pierres seront conservées : murs, façades, détails, ...

Si la pierre est abîmée, un traitement particulier la protégera et laissera respirer le bâtiment au lieu de lui appliquer un enduit ciment, étanche.

Les teintes des enduits ci-dessous permettront de retrouver les ambiances de COURSEULLES-SUR-MER : elles s'inspirent des bâtiments existants. Ces coloris varient du clair aux teintes chaudes rappelant la pierre et la brique régionales.



Grège



Sable rose



Sable / Pierre



Terre beige



Beige



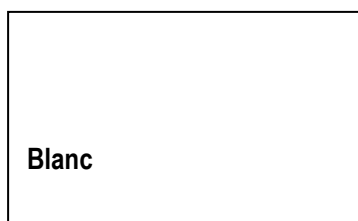
Beige rosé



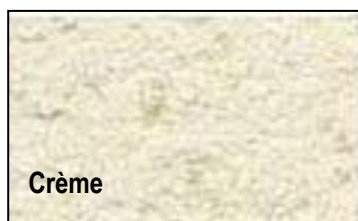
Ton pierre



Rose nacré



Blanc



Crème