AGENCE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE D'URBANISME ET D'AMÉNAGEMENT DE MARTINIQUE

Commune du Vauclin

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## 3. Règlement







Première modification du PLU approuvée le 15 juin 2026

# SOMMAIRE

**DISPOSITIONS GENERALES** ..... 4

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES** ..... 6

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE **U1** ..... 6
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE **U2** ..... 16
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE **U3** ..... 27
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE **U4** ..... 37
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE **UE** ..... 47
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE **UP** ..... 55
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE **UT** ..... 64

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURES** ..... 73

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE **1AUe** ..... 73

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURES** ..... 82

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE **2AU** ..... 82

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES** ..... 86

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE **A1** ..... 86
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE **A2** ..... 93

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES** ..... 101

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE **N1** ..... 101
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE **N2** ..... 105

**GLOSSAIRE et DEFINITIONS** ..... 114

# DISPOSITIONS GENERALES

Le présent Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire communal du VAUCLIN.

## Adaptations mineures

En application de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

## Aires de stationnement

Lorsque le Plan Local d'Urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

En application de l'article L 123.1.13 du Code de l'Urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.
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 d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

## Bâtiments détruits ou démolis

Au titre de article L.111-3 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

## Participation des constructeurs

Il est rappelé que les bénéficiaires de permis de construire seront soumis aux taxes et participations prévues par le Code de l'Urbanisme et participeront ainsi au financement des équipements.

## Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

1 – Le règlement du PLU définit les règles d'occupation du sol. Toutefois s'appliquent en plus et indépendamment du présent règlement, les articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-15 et R. 111-21 du Code de l'Urbanisme.

2 – Par ailleurs, sont et demeurent applicables sur le territoire communal :
Les articles législatifs du Code de l'Urbanisme suivants :

L. 111-10 relatif aux périmètres de travaux publics
L. 111-9 et L 421-4 relatifs aux périmètres de déclaration d'utilité publique
L. 421-5 relatif à la réalisation de réseaux
L. 111-1-4 relatif aux routes à grande circulation

3 - S'ajoutent de plus aux règles propres du PLU, les servitudes d'utilité publique qui font l'objet d'un plan et d'une notice annexés au présent dossier de PLU, les périmètres de droit de préemption urbain.

4 - Les prescriptions prises au titre des autres législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation des sols s'ajoutent aux règles propres aux PLU.

5 - Au titre de la règlementation sur l'archéologie préventive, toute découverte fortuite de vestiges susceptibles de présenter un caractère archéologique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire.

6 - Au titre de l'article L341-7 du code forestier
Lorsque la réalisation d'une opération ou de travaux soumis à une autorisation administrative, à l'exception de celle prévue par le titre Ier du livre V du code de l'environnement, nécessite également l'obtention d'une autorisation de défrichement, celle-ci doit être obtenue préalablement à la délivrance de cette autorisation administrative.

7 - Pour les parcelles limitrophes du domaine public maritime, il est institué une marge de recul de 10 mètres le long du littoral. Toute construction ou clôture ne peut donc être implantée à moins de 10 mètres de la limite des plus hautes eaux du domaine public maritime.

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U1

La zone U1 correspond au cœur de bourg historique. Elle se caractérise par la mixité des fonctions présentes, les logements, les commerces, les équipements. Le parcellaire est très découpé et de taille réduite. Le bâti se compose à la fois de constructions anciennes et de constructions plus récentes accolées les unes aux autres. La reconquête des terrains en friches et du bâti dégradé constitue un enjeu important dans l'avenir.

Deux secteurs sont identifiés en zone U1r afin de rappeler l'existence de risques particuliers au titre du PPRN.

plan de délimitation



## ARTICLE U1 1 :
### Les occupations et utilisations du sol interdites

- les constructions à destination d'industrie,
- les constructions à destination d'entrepôt à l'exception de celles visées à l'article 2,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration à l'exception des dispositions figurant à l'article 2,
- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves,
- Les constructions de toutes natures à moins de 10 mètres de la crête des berges des rivières.
- L'installation des caravanes, conformément aux dispositions des articles R.111-39 et R.111-43 du Code de l'Urbanisme.
- La création de terrain de camping ou de parc résidentiel de loisirs
- La création d'aire de dépôt de véhicules, garage collectif de caravanes ou résidences mobiles de loisirs

## ARTICLE U1 2 :
### Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

**2-1 :** Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :

**2-1-1** : elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone ;
**2-1-2** : elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
**2-1-3** : les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

**2-2 :** Les constructions à destination d'entrepôts à condition qu'ils soient liés à une autre occupation autorisée et que leur superficie n'excède pas 200m² de *surface de plancher.*

**2-3 :** Pour les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation existantes, les travaux, y compris les extensions, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à réduire les nuisances et qu'ils respectent les obligations fixées au 2.1 ci-dessus.

**2-4** Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

**2-5 Une** partie de la zone est concernée par le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé par arrêté préfectoral le 22 novembre 2004. Il pourra être en outre fait utilisation de l'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme modifié suite au décret 2007-18 du 05 janvier 2007 après examen spécifique de chaque demande (principe dit de précaution). Certains secteurs sont donc repérés avec l'indice « r » pour risque informant de la présence de zones orange du PPRN dans les secteurs d'urbanisation du PLU.

**2-6** A l'intérieur du périmètre délimité sur le plan de zonage en application des dispositions de l'article L 123-1-5 16° du Code de l'Urbanisme, 25 % des logements réalisés seront des logements sociaux, lorsque le programme comprend au moins 6 logements.

## ARTICLE U1 3 :
**Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

**3-1 Les accès**
Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante, aménagée sur les fonds de ses voisins et instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et 685-1 du Code Civil.

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie (publique ou privée) ou une servitude de passage en bon état de viabilité permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours et de ramassage des ordures ménagères.

Il peut également être refusé si les *accès* sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de *surface de plancher* projetés ou si les *accès* présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des *accès*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
Les *accès* sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces *accès* doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.

**3-2 Les voies nouvelles :**

L'emprise des voies nouvellement créées et des servitudes de passage doit avoir une largeur de **8 mètres,** avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Toutefois, la largeur minimale de l'emprise peut être réduite sans être inférieure à **5 mètres** lorsque la voie nouvelle est à sens unique
Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

Si elles se terminent en impasse, les voies de desserte et les servitudes de passage doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

## ARTICLE U1 4 :
**Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement, de télécommunications**

**4-1 Eau potable :**

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

**4-2 Assainissement :**

**4.2.1 *Eaux usées***
Obligation de raccordement

Le raccordement sur le réseau collectif d'assainissement public ou privé est obligatoire pour toute nouvelle construction ou modification.

Cas particulier de l'assainissement non collectif

En cas d'absence de possibilité de raccordement au réseau public d'assainissement, il est exigé que les immeubles soient dotés d'un système d'assainissement non collectif en bon état de fonctionnement, et à la charge du propriétaire. Ce système doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit dès la réalisation du réseau collectif, le raccordement sur ce dernier devenant obligatoire. Une surface adaptée au système d'infiltration (obligatoire en aval des dispositifs de traitement) doit être laissée libre de toute construction ou revêtement imperméabilisant.

#### 4.2.2. *Eaux pluviales*

Conditions de raccordement

Les *eaux pluviales* collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement et en aucun cas dans le réseau d'assainissement des *eaux usées.*

Elles seront infiltrées, régulées ou traitées selon les cas.

Les eaux de toitures seront infiltrées directement dans les terrains, par tous dispositifs appropriés : puits d'infiltration, drains, fossés ou noues, récupérées ou stockées selon les cas.

Les eaux de drainage de *terrains construits ou* objets d'une demande d'occupation des sols autorisée, sont, dans la mesure du possible, infiltrées directement dans les terrains comme les eaux de toiture. Les services assainissement des collectivités (Syndicat, Communauté, Commune) pourront être contactés pour fournir un conseil technique.

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et des voiries privées sont traitées avant infiltration dans le milieu naturel.

Toute disposition permettant la non imperméabilisation du sol de ces emplacements de stationnement sera privilégiée.

Les *eaux pluviales* de toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doivent être traitées par un dispositif adapté à l'importance et à la nature de l'activité en assurant une protection efficace du milieu naturel.

Si l'infiltration n'est pas possible, les *eaux pluviales* sont stockées avant rejet à débit régulé, dans le réseau des *eaux pluviales*.

**4-3 Autres réseaux (distribution électrique, câble, etc.) :**

Quel que soit le réseau considéré, il doit être le moins visible possible et de préférence réalisé en souterrain.

**4-4. Déchets ménagers et assimilés :**

A l'occasion de toute nouvelle construction est mis en place un dispositif de rangement des containers à ordures adapté au système de collecte en vigueur dans la commune.
Quand la construction comprend des locaux à usage commercial, il est créé au sein de chaque local commercial un espace de stockage des ordures ménagères spécifique.

## ARTICLE U1 5 :
### Les superficies minimales des terrains constructibles

Non réglementé.

## ARTICLE U1 6 :
### L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

**6-1 Règle générale :**

Les constructions nouvelles doivent s'implanter à l'*alignement* des voies.

**6-2 Règles particulières :**

**6-2-1** Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le 28/01/13) ne respectant pas les dispositions figurant au 6.1, son extension horizontale et sa surélévation dans le prolongement de l'existant sont admises.

**6-2-2** Les dispositions du 6-1 ne concernent pas les constructions identifiées au titre de l'article L 123-1-5 7° qui doivent conserver leur implantation à la date d'approbation du présent règlement (29/01/13).

## ARTICLE U1 7 :
## L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

**7-1 Règle générale :**

La construction peut s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait de la limite elle doit s'implanter une distance minimale égale à **3 mètres.**

**7-2 Règles particulières :**

**7-2-1** Exception pour les extensions de **constructions existantes** :

Si une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le 29/01/13) est implantée à moins de 3 mètres de la limite séparative, les extensions peuvent s'implanter dans le prolongement de la construction existante en longueur et/ou en hauteur à condition que la longueur totale de la *façade* mesurée parallèlement à la limite séparative (y compris l'extension) ne dépasse pas 10 mètres.
Aucune ouverture créant des *vues directes* ne peut être créée sauf si elle respecte les dispositions du 7-1.
La notion de vues directes est précisée en annexe du règlement.

**7-2-2** Le cas particulier des **constructions *annexes*** (garages, abris de jardins...)

Les *constructions annexes* peuvent s'implanter sur les différentes limites séparatives ou en retrait.

Lorsqu'elle est implantée sur une limite séparative :
- la longueur totale des *façades* implantées sur la limite ne peut excéder **6 mètres**.
- la hauteur de la construction mesurée au droit de la limite ne peut excéder **2,50 mètres** et elle ne peut dépasser **3,50 mètres** au point le plus haut de la construction.

Lorsqu'une *construction annexe* est implantée en retrait par rapport à la limite séparative, la marge de recul minimale est égale à **2,5 mètres** mesuré au droit de la construction débords de toiture compris.
Toutefois, pour les *constructions annexes* d'une *emprise au sol* inférieure ou égale à 6 m², la marge de recul minimale est réduite sans toutefois être inférieure à 0,60 mètres.

**7-2-3** Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles de l'article 6.

## ARTICLE U1 8 :
## L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

**8-1 Règles générales :**

La construction de plusieurs bâtiments sur une même *unité foncière* est autorisée.

Lorsque deux constructions implantées sur la même *unité foncière* ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions est fixée à **3 mètres** en tout point débord de toiture compris.

**8-2 Règles particulières :**

**8-2-1** la distance minimale entre une construction principale et une *construction annexe* ou entre deux *constructions annexes* doit être au moins égale à **2 mètres.**

**8-2-2** Il n'est pas fixé de règle :

- pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc …) réalisés sur les *façades* de constructions existantes à condition de ne pas créer de vue directe nouvelle à moins de 4 mètres de la *façade* en vis-à-vis ;
- pour les *constructions et installations nécessaires aux services publics* ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE U1 9 :
### L'emprise au sol des constructions

**9-1 Terrain existant à la date d'approbation du présent règlement** (29/01/13) **:**
*L'emprise au sol* maximale est de 100% pour les premiers 150m² de terrain et de 50% au-delà.

**9-2 Terrain issu d'une division postérieure à la date d'approbation du présent règlement** (28/01/13) **:**
*L'emprise au sol* maximale des constructions de toute nature est fixée à 50%.

## ARTICLE U1 10 :
### La hauteur maximale des constructions

**10-1 Définition :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du *terrain naturel* jusqu'au point le plus haut à l'exception des ouvrages techniques.

**10-2 Règles générales :**

- La hauteur des constructions ne peut excéder **11,5 mètres** au faîtage

**10-3 Règles particulières :**

**10-3-1** : Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le 29/01/13) ne respecte pas les dispositions fixées au **10-2,** les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs de la construction après travaux ne dépassent pas la hauteur maximale de la construction à la date d'approbation du présent règlement (le 29/01/13).

**10-3-2 :** La hauteur des *constructions annexes* mesurées au faîtage des bâtiments ne peut excéder **3,50 mètres.**

## ARTICLE U1 11 :
### L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

**Rappel :** En application de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme.

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**.**

**11-1 Dispositions générales à prendre en compte :**

**11-1-1 Composition générale et volumétrie des constructions :**

- **Les toitures**

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume.
La pente minimale est de 15°. L'utilisation de matériaux réfléchissants est proscrite.
Les toitures terrasse sont interdites.

- **Les *façades***

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.
Les *façades* latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les *façades* principales.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les *façades* des constructions.

Les caissons de volets roulants doivent être installés à l'intérieur des constructions.

- **Les *façades* commerciales**

Les *façades* de locaux commerciaux doivent respecter les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

Les créations ou modifications de *façades* doivent respecter les prescriptions suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné ;
- lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent en respecter les limites séparatives ;
- l'utilisation de manière uniforme de teintes vives est proscrite ;
- lorsque le rez-de-chaussée (des constructions nouvelles ou lors d'une modification) doit comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir une enseigne, Il doit être séparé de façon visible du premier étage, en s'inspirant des systèmes traditionnels (corniches, retraits, etc.). Il doit également être proportionné à la taille des locaux, du bâtiment et de la rue. Le bandeau doit également se limiter au linéaire des vitrines commerciales ;
- lors de l'installation de rid*eaux* métalliques, les caissons doivent être intégrés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en *façade*. Ces rideaux sont de préférence ajourés.

**11-1-2 Les éléments techniques :**

- Les descentes d'*eaux pluviales*

Les descentes *d'eaux pluviales* devront être intégrées dans la composition architecturale de la *façade.*

- **Les rampes de parking**

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

- **Les édicules et gaines techniques**

Les édicules techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux *façades* et aux toitures où ils se trouvent.
Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, climatiseurs, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la *façade* ou s'harmonisant avec elle.

- **Les antennes**

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) installées en toiture doivent l'être de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

- **Les installations d'énergies alternatives**

Les surfaces destinées à la captation d'énergie solaire doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture, elles peuvent être réalisées :

- en toiture, dès lors qu'elles sont intégrées à la volumétrie de la construction et qu'elles ne réfléchissent pas la lumière ;
- en *façade,* dès lors qu'elles s'inscrivent dans le dessin général de la *façade* ou des éléments qui la composent.

De la même façon, les chauffe-eau solaires doivent être implantés de façon la plus discrète possible dans le volume de la construction et leur impact visuel doit être limité depuis l'espace public.

**11-1-3 Les *clôture*s et les portails :**

*Clôtures*
Les *clôtures* participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les *clôtures* existantes à proximité.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton…) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, contreplaqué, etc…) est interdit.

La hauteur totale de la *clôture* ne doit pas dépasser **2 mètres** sur rue et en limites séparatives. Sur rue la *clôture* doit être composée d'un ensemble homogène constitué d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'un élément ajouré.
Le mur bahut peut ponctuellement, avoir une hauteur supérieure à 1 mètre pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres.

Les portails et portillons d'accès
Ils seront de forme simple, pleins ou ajourés, sans excès de surcharges décoratives.

Les dispositions ci avant ne s'imposent pas aux *clôtures* des terrains occupés par des *constructions et installations nécessaires aux services publics* lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

## ARTICLE U1 12 :
## Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

**12-1 Prescriptions en matière de stationnement des véhicules**

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.

**12-1-1 Nombre de places à réaliser :**

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en

fonction de la nature de la construction. Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

Il est exigé au moins :

Pour les constructions à destination d'habitation :

- 1 place de stationnement par logement

Pour les constructions à destination de bureaux :

- 1 place de stationnement par tranche de **40 m²** de *surface de plancher.*

Pour les constructions à destination de commerce et d'artisanat:

- 1 place de stationnement par tranche de **60 m²** de *surface de plancher.*

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :

- 1 place de stationnement par chambre ou studios
- 2 places pour les villas en location saisonnière et les bungalows de plus de 30m² de *surface de plancher*

Pour les constructions à destination d'entrepôt :

- 1 place par tranche de **100 m²** de *surface de plancher*.

Pour les constructions et installation nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif :

- Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

**12-1-2 Dispositions particulières dans le cas d'une extension**

- La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à usage d'habitation et régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement (le 28/01/13) à condition que :

  a) il ne soit pas créé plus de 20m² de *surface de plancher*

  et

  b) les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements. Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le nombre de places total après achèvement des travaux doit respecter les autres dispositions du présent règlement.

**12-2 Normes techniques**

Les rampes d'accès au *sous-sol* ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'*alignement* ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique.
Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

## ARTICLE U1 13 :
**Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations**

**13-1 Analyse paysagère du site**

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

**13-2 Dispositions générales :**

**13-2-1 Les espaces libres**

- **30 %** au moins des espaces libres de toute construction en élévation doivent être traités en espaces de pleine terre. Ces espaces ne peuvent être affectés au stationnement.

- Un arbre est imposé pour 200 m² d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un carré de 1,50 mètre.

**13-2-2 Aires de stationnement :**

- Les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

- Les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés.

**13-2-3 *Constructions et installations nécessaires aux services publics* :**
Les dispositions figurant au 13-2-1 ne s'appliquent pas aux *constructions et installations nécessaires aux services publics.*

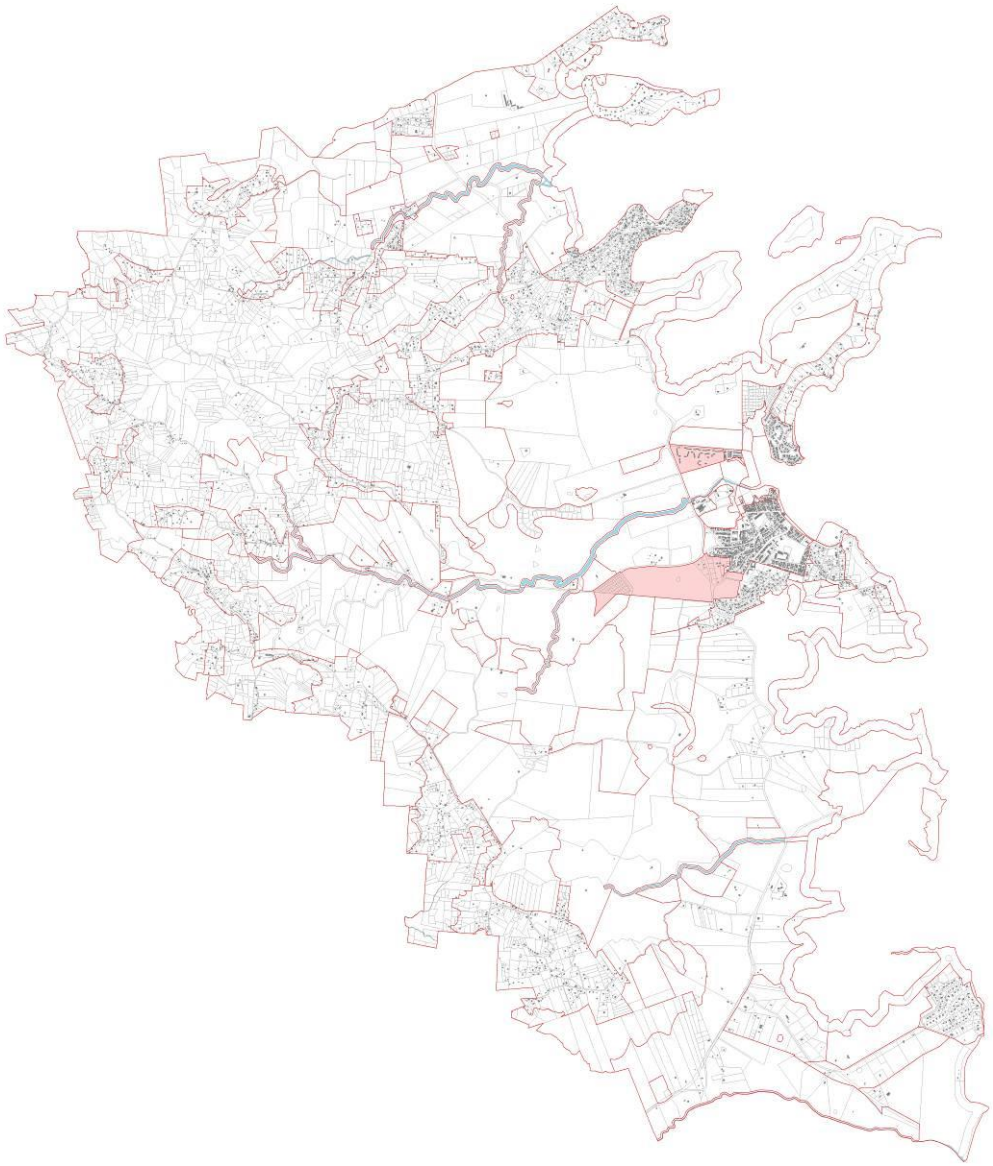
## ARTICLE U1 14 :
**Le coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U2

La zone U2 correspond aux quartiers de Sigy et Château Paille.
Le quartier de Château Paille délimité par la zone U2 correspond à un ensemble de logements collectifs ; le quartier de Sigy se situe en prolongement du bourg en majeure partie au-delà de la RN6 ; il s'agit d'un quartier récent qui demeure encore en construction. il accueille majoritairement des logements collectifs.

plan de délimitation



## ARTICLE U2 1:
### Les occupations et utilisations du sol interdites

- les constructions à destination d'industrie,
- les constructions à destination d'entrepôt à l'exception de celles visées à l'article 2,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration à l'exception des dispositions figurant à l'article 2,
- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves,
- Les constructions de toutes natures à moins de 10 mètres de la crête des berges des rivières.
- L'installation des caravanes, conformément aux dispositions des articles R.111-39 et R.111-43 du Code de l'Urbanisme.
- La création de terrain de camping ou de parc résidentiel de loisirs
- La création d'aire de dépôt de véhicules, garage collectif de caravanes ou résidences mobiles de loisirs

## ARTICLE U2 2 :
### Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

**2-1 :** Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :

**2-1-1** : elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone ;
**2-1-2** : elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
**2-1-3** : les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

**2-2 :** Les constructions à destination d'entrepôts à condition qu'ils soient liés à une autre occupation autorisée et que leur superficie n'excède pas 200m² de *surface de plancher.*

**2-3 :** Pour les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation existantes, les travaux, y compris les extensions, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à réduire les nuisances et qu'ils respectent les obligations fixées au 2.1 ci-dessus.

**2-4** Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

**2-5 Une** partie de la zone est concernée par le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé par arrêté préfectoral le 22 novembre 2004. Il pourra être en outre fait utilisation de l'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme modifié suite au décret 2007-18 du 05 janvier 2007 après examen spécifique de chaque demande (principe dit de précaution). Certains secteurs sont donc repérés avec l'indice « r » pour risque informant de la présence de zones orange du PPRN dans les secteurs d'urbanisation du PLU.

## ARTICLE U2 3 :
**Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

**3-1 Les accès**
Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante, aménagée sur les fonds de ses voisins et instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et 685-1 du Code Civil.

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie (publique ou privée) ou une servitude de passage en bon état de viabilité permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours et de ramassage des ordures ménagères.

Il peut également être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de *surface de plancher* projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.

**3-2 Les voies nouvelles :**

L'emprise des voies nouvellement créées et des servitudes de passage doit avoir une largeur de **8 mètres,** avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Toutefois, la largeur minimale de l'emprise peut être réduite sans être inférieure à **5 mètres** lorsque la voie nouvelle est à sens unique
Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

Si elles se terminent en impasse, les voies de desserte et les servitudes de passage doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

## ARTICLE U2 4 :
**Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement, de télécommunications**

**4-1 Eau potable :**

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

**4-2 Assainissement :**

**4.2.1 *Eaux usées***
Obligation de raccordement

Le raccordement sur le réseau collectif d'assainissement public ou privé est obligatoire pour toute nouvelle construction ou modification.

Cas particulier de l'assainissement non collectif

En cas d'absence de possibilité de raccordement au réseau public d'assainissement, il est exigé que les immeubles soient dotés d'un système d'assainissement non collectif en bon état de fonctionnement, et à la charge du propriétaire. Ce système doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit dès la réalisation du réseau collectif, le raccordement sur ce dernier devenant obligatoire. Une surface adaptée au système

d'infiltration (obligatoire en aval des dispositifs de traitement) doit être laissée libre de toute construction ou revêtement imperméabilisant.

#### 4.2.2. *Eaux pluviales*

Conditions de raccordement

Les *eaux pluviales* collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement et en aucun cas dans le réseau d'assainissement des *eaux usées.*

Elles seront infiltrées, régulées ou traitées selon les cas.

Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'*eaux pluviales* sera la règle générale (notion de « zéro rejet »).

Les eaux de toitures seront infiltrées directement dans les terrains, par tous dispositifs appropriés : puits d'infiltration, drains, fossés ou noues, récupérées ou stockées selon les cas

Les eaux de drainage agricole ou de *terrains construits* objets d'une demande d'occupation des sols autorisée, sont, dans la mesure du possible, infiltrées directement dans les terrains comme les eaux de toiture. Les services assainissement des collectivités (Syndicat, Communauté, Commune) pourront être contactés pour fournir un conseil technique.

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et des voiries privées sont traitées avant infiltration dans le milieu naturel.

Toute disposition permettant la non imperméabilisation du sol de ces emplacements de stationnement sera privilégiée.

Les *eaux pluviales* de toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doivent être traitées par un dispositif adapté à l'importance et à la nature de l'activité en assurant une protection efficace du milieu naturel.

Si l'infiltration n'est pas possible, les *eaux pluviales* sont stockées avant rejet à débit régulé, dans le réseau des *eaux pluviales*.

**4-3 Autres réseaux (distribution électrique, câble, etc.) :**

Quel que soit le réseau considéré, il doit être le moins visible possible et de préférence réalisé en souterrain.

**4-4. Déchets ménagers et assimilés :**

A l'occasion de toute nouvelle construction est mis en place un dispositif de rangement des containers à ordures adapté au système de collecte en vigueur dans la commune.
Quand la construction comprend des locaux à usage commercial, il est créé au sein de chaque local commercial un espace de stockage des ordures ménagères spécifique.

## ARTICLE U2 5 :
### Les superficies minimales des terrains constructibles

Non réglementé.

## ARTICLE U2 6 :
### L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

**6-1 Règle générale :**

La construction doit s'implanter en retrait de l'*alignement* à une distance égale à **4 mètres** minimum en tout point.

**6-2 Règles particulières :**

**6-2-1** Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le 29/01/13) ne respectant pas les dispositions figurant au 6.1, son extension horizontale et sa surélévation dans le prolongement de l'existant sont admises.

**6-2-2** En application de l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

## ARTICLE U2 7 :
### L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

**7-1 Règle générale :**

La construction peut s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait de la limite elle doit s'implanter à une distance égale à la moitié hauteur de la *façade* du bâtiment le plus haut avec un minimum de **4 mètres** en tout point.

**7-2 Règles particulières :**

**7-2-1** Exception pour les extensions de **constructions existantes** :

Si une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le 29/01/13) est implantée à moins de 4 mètres de la limite séparative, les extensions peuvent s'implanter dans le prolongement de la construction existante en longueur et/ou en hauteur à condition que la longueur totale de la *façade* mesurée parallèlement à la limite séparative (y compris l'extension) ne dépasse pas 10 mètres.
Aucune ouverture créant des *vues directes* ne peut être créée sauf si elle respecte les dispositions du 7-1.
La notion de vues directes est précisée en annexe du règlement.

**7-2-2** Le cas particulier des **constructions *annexes*** (garages, abris de jardins...)

Les *constructions annexes* peuvent s'implanter sur les différentes limites séparatives ou en retrait.

Lorsqu'elle est implantée sur une limite séparative :
- la longueur totale des *façades* implantées sur la limite ne peut excéder **6 mètres**.
- la hauteur de la construction mesurée au droit de la limite ne peut excéder **2,50 mètres** et elle ne peut dépasser **3,50 mètres** au point le plus haut de la construction.

Lorsqu'une *construction annexe* est implantée en retrait par rapport à la limite séparative, la marge de recul est égale à **2,5 mètres** mesuré au droit de la construction débords de toiture compris.
Toutefois, pour les *constructions annexes* d'une *emprise au sol* inférieure ou égale à 6 m², la marge de recul minimale est réduite sans toutefois être inférieure à 0,60 mètres.

**7-2-3** Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles de l'article 6.

**7-2-4** Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, de plusieurs bâtiments, comme le prévoit l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme, le PLU impose une gestion par lot.

## ARTICLE U2 8 :
### L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

**8-1 Règles générales :**

La construction de plusieurs bâtiments sur une même *unité foncière* est autorisée.

Lorsque deux constructions implantées sur la même *unité foncière* ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions est fixée à la moitié hauteur de la *façade* du bâtiment le plus haut avec un minimum de **4 mètres** en tout point débord de toiture compris.

**8-2 Règles particulières :**

**8-2-1** la distance minimale entre une construction principale et une *construction annexe* ou entre deux *constructions annexes* doit être au moins égale à **2 mètres.**

**8-2-2** Il n'est pas fixé de règle :
- pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc …) réalisés sur les *façades* de constructions existantes à condition de ne pas créer de vue directe nouvelle à moins de 4 mètres de la *façade* en vis-à-vis ;
- pour les *constructions et installations nécessaires aux services publics* ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE U2 9 :
### L'emprise au sol des constructions

*L'emprise au sol* maximale des constructions de toute nature est fixée à **40%.**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, de plusieurs bâtiments, comme le prévoit l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme, le PLU impose une gestion par lot.

## ARTICLE U2 10 :
### La hauteur maximale des constructions

**10-1 Définition :**

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au faîtage.

**10-2 Règles générales :**

- La hauteur des constructions ne peut excéder **11,5 mètres** au faîtage.

**10-3 Règles particulières :**

**10-3-1** : Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le 29/01/13) ne respecte pas les dispositions fixées au **10-2,** les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont

autorisés à condition que les hauteurs de la construction après travaux ne dépassent pas la hauteur maximale de la construction à la date d'approbation du présent règlement (le 29/01/13).

**10-3-2 :** La hauteur des *constructions annexes* mesurées au faîtage des bâtiments ne peut excéder **3,50 mètres.**

## ARTICLE U2 11 :
### L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

**Rappel :** En application de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme.

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**.**

**11-1 Dispositions générales à prendre en compte :**

**11-1-1 Composition générale et volumétrie des constructions :**

- **Les toitures**

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume.
La pente minimale est de 15°. L'utilisation de matériaux réfléchissants est proscrite.
Les toitures terrasse sont interdites.

- **Les *façades***

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.
Les *façades* latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les *façades* principales.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les *façades* des constructions.

Les caissons de volets roulants doivent être installés à l'intérieur des constructions.

- **Les *façades* commerciales**

Les *façades* de locaux commerciaux doivent respecter les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

Les créations ou modifications de *façades* doivent respecter les prescriptions suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné ;
- lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent en respecter les limites séparatives ;
- l'utilisation de manière uniforme de teintes vives est proscrite ;
- lorsque le rez-de-chaussée (des constructions nouvelles ou lors d'une modification) doit comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir une enseigne, Il doit être séparé de façon visible du premier étage, en s'inspirant des systèmes traditionnels (corniches, retraits, etc.). Il doit également être proportionné à la taille des locaux, du bâtiment et de la rue. Le bandeau doit également se limiter au linéaire des vitrines commerciales ;

- lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en *façade.* Ces rideaux sont de préférence ajourés.

**11-1-2 Les éléments techniques :**

- Les descentes d'*eaux pluviales*

Les descentes *d'eaux pluviales* devront être intégrées dans la composition architecturale de la *façade.*

- **Les rampes de parking**

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

- **Les édicules et gaines techniques**

Les édicules techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux *façades* et aux toitures où ils se trouvent.
Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, climatiseurs, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la *façade* ou s'harmonisant avec elle.

- **Les antennes**

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) installées en toiture doivent l'être de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

- **Les installations d'énergies alternatives**

Les surfaces destinées à la captation d'énergie solaire doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture, elles peuvent être réalisées :

- en toiture, dès lors qu'elles sont intégrées à la volumétrie de la construction et qu'elles ne réfléchissent pas la lumière ;
- en *façade,* dès lors qu'elles s'inscrivent dans le dessin général de la *façade* ou des éléments qui la composent.

De la même façon, les chauffe-eau solaires doivent être implantés de façon la plus discrète possible dans le volume de la construction et leur impact visuel doit être limité depuis l'espace public.

**11-1-3 Les *clôtures* et les portails :**

*Clôtures*
Les *clôtures* participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les *clôtures* existantes à proximité.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton…) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, contreplaqué, etc…) est interdit.

La hauteur totale de la *clôture* ne doit pas dépasser **2 mètres** sur rue et en limites séparatives. Sur rue la *clôture* doit être composée d'un ensemble homogène constitué d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'un élément ajouré.
Le mur bahut peut ponctuellement, avoir une hauteur supérieure à 1 mètre pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres.

Les portails et portillons d'accès
Ils seront de forme simple, pleins ou ajourés, sans excès de surcharges décoratives.

Les dispositions ci avant ne s'imposent pas aux *clôtures* des terrains occupés par des *constructions et installations nécessaires aux services publics* lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

## ARTICLE U2 12 :
## Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

**12-1 Prescriptions en matière de stationnement des véhicules**

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.

**12-1-1 Nombre de places à réaliser :**

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

Il est exigé au moins :

Pour les constructions à destination d'habitation :

- 1 place de stationnement par logement

Pour les constructions à destination de bureaux :
- 1 place de stationnement par tranche de **40 m²** de *surface de plancher.*

Pour les constructions à destination de commerce et d'artisanat:
- 1 place de stationnement par tranche de **60 m²** de *surface de plancher.*

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :
- 1 place de stationnement par chambre ou studios
- 2 places pour les villas en location saisonnière et les bungalows de plus de 30m² de *surface de plancher*

Pour les constructions à destination d'entrepôt :
- 1 place par tranche de **100 m²** de *surface de plancher.*

Pour les constructions et installation nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif :

- Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

**12-1-2 Dispositions particulières dans le cas d'une extension**

- La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à usage d'habitation et régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement (le 29/01/13) à condition que :

  a) il ne soit pas créé plus de 20m² de *surface de plancher*

  et

  b) les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements. Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le nombre de places total après achèvement des travaux doit respecter les autres dispositions du présent règlement.

**12-2 Normes techniques**

Les rampes d'accès au *sous-sol* ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'*alignement* ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique.
Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

## ARTICLE U2 13 :
## Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

**13-1 Analyse paysagère du site**

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

**13-2 Dispositions générales :**

**13-2-1 Les espaces libres**

- **40 %** au moins des espaces libres de toute construction en élévation doivent être traités en espaces de pleine terre. Ces espaces ne peuvent être affectés au stationnement.

- Un arbre est imposé pour 200 m² d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un carré de 1,50 mètre.

**13-2-2 Aires de stationnement :**

- Les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

- Les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés.

**13-2-3 *Constructions et installations nécessaires aux services publics* :**
Les dispositions figurant au 13-2-1 ne s'appliquent pas aux *constructions et installations nécessaires aux services publics.*

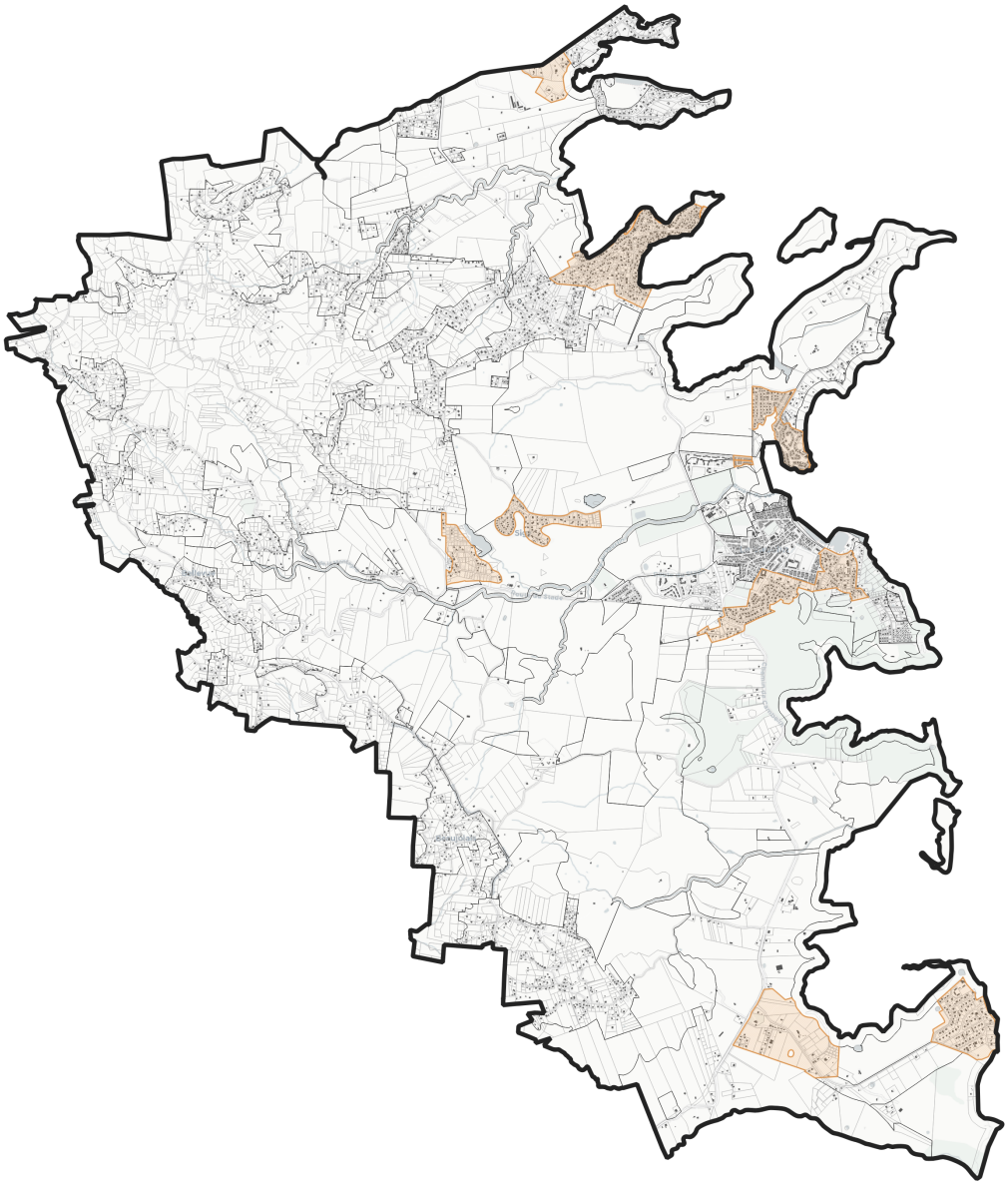
## ARTICLE U2 14 :
## Le coefficient d'occupation du sol

Non règlementé.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U3

La zone U3 regroupe les secteurs dédiés tout particulièrement à l'habitat de forme individuelle assez dense.
La zone U3 comprend la partie Sud du bourg, le secteur de Château Paille occupé par de l'habitat individuel, la partie urbanisée de Baie des Mulets.
A l'intérieur de la zone U3, un secteur U3a délimite les sites de Mallevaut, de Macabou en dehors du périmètre de l'EAT ainsi qu'une petite zone en limite de la commune du François.

plan de délimitation



## ARTICLE U3 1 :
### Les occupations et utilisations du sol interdites

- les constructions à destination d'industrie,
- les constructions à destination d'entrepôt à l'exception de celles visées à l'article 2,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration à l'exception des dispositions figurant à l'article 2,
- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves,
- Les constructions de toutes natures à moins de 10 mètres de la crête des berges des rivières.
- L'installation des caravanes, conformément aux dispositions des articles R.111-39 et R.111-43 du Code de l'Urbanisme.
- La création de terrain de camping ou de parc résidentiel de loisirs
- La création d'aire de dépôt de véhicules, garage collectif de caravanes ou résidences mobiles de loisirs

## ARTICLE U3 2 :
### Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

**2-1 :** Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :

**2-1-1** : elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone
**2-1-2** : elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
**2-1-3** : les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

**2-2 :** Les constructions à destination d'entrepôts à condition qu'ils soient liés à une autre occupation autorisée et que leur superficie n'excède pas 200m² de *surface de plancher.*

**2-3 :** Pour les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation existantes, les travaux, y compris les extensions, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à réduire les nuisances et qu'ils respectent les obligations fixées au 2.1 ci-dessus.

**2-4** Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

**2-5 Une** partie de la zone est concernée par le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé par arrêté préfectoral le 22 novembre 2004. Il pourra être en outre fait utilisation de l'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme modifié suite au décret 2007-18 du 05 janvier 2007 après examen spécifique de chaque demande (principe dit de précaution). Certains secteurs sont donc repérés avec l'indice « r » pour risque informant de la présence de zones orange du PPRN dans les secteurs d'urbanisation du PLU.

## ARTICLE U3 3 :
**Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

**3-1 Les accès**
Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante, aménagée sur les fonds de ses voisins et instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et 685-1 du Code Civil.

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie (publique ou privée) ou une servitude de passage en bon état de viabilité permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours et de ramassage des ordures ménagères.

Il peut également être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de *surface de plancher* projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.

**3-2 Les voies nouvelles :**

L'emprise des voies nouvellement créées et des servitudes de passage doit avoir une largeur de **8 mètres,** avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Toutefois, la largeur minimale de l'emprise peut être réduite sans être inférieure à **5 mètres** lorsque la voie nouvelle est à sens unique
Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

Si elles se terminent en impasse, les voies de desserte et les servitudes de passage doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

## ARTICLE U3 4 :
**Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement, de télécommunications**

**4-1 Eau potable :**

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

**4-2 Assainissement :**

**4.2.1 *Eaux usées***

Obligation de raccordement

Le raccordement sur le réseau collectif d'assainissement public ou privé est obligatoire pour toute nouvelle construction ou modification.

Cas particulier de l'assainissement non collectif

En cas d'absence de possibilité de raccordement au réseau public d'assainissement, il est exigé que les immeubles soient dotés d'un système d'assainissement non collectif en bon état de fonctionnement, et à la charge du propriétaire. Ce système doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit dès la réalisation du réseau collectif, le raccordement sur ce dernier devenant obligatoire. Une surface adaptée au système

d'infiltration (obligatoire en aval des dispositifs de traitement) doit être laissée libre de toute construction ou revêtement imperméabilisant.

#### 4.2.2. *Eaux pluviales*

Conditions de raccordement

Les *eaux pluviales* collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement et en aucun cas dans le réseau d'assainissement des *eaux usées.*

Elles seront infiltrées, régulées ou traitées selon les cas.

Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet *d'eaux pluviales* sera la règle générale (notion de « zéro rejet »).

Les eaux de toitures seront infiltrées directement dans les terrains, par tous dispositifs appropriés : puits d'infiltration, drains, fossés ou noues, récupérées ou stockées selon les cas

Les eaux de drainage agricole ou de *terrains construits* objets d'une demande d'occupation des sols autorisée, sont, dans la mesure du possible, infiltrées directement dans les terrains comme les eaux de toiture. Les services assainissement des collectivités (Syndicat, Communauté, Commune) pourront être contactés pour fournir un conseil technique.

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et des voiries privées sont traitées avant infiltration dans le milieu naturel.

Toute disposition permettant la non imperméabilisation du sol de ces emplacements de stationnement sera privilégiée.

Les *eaux pluviales* de toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doivent être traitées par un dispositif adapté à l'importance et à la nature de l'activité en assurant une protection efficace du milieu naturel.

Si l'infiltration n'est pas possible, les *eaux pluviales* sont stockées avant rejet à débit régulé, dans le réseau des *eaux pluviales.*

**4-3 Autres réseaux (distribution électrique, câble, etc.) :**

Quel que soit le réseau considéré, il doit être le moins visible possible et de préférence réalisé en souterrain.

**4-4. Déchets ménagers et assimilés :**

A l'occasion de toute nouvelle construction est mis en place un dispositif de rangement des containers à ordures adapté au système de collecte en vigueur dans la commune.
Quand la construction comprend des locaux à usage commercial, il est créé au sein de chaque local commercial un espace de stockage des ordures ménagères spécifique.

## ARTICLE U3 5 :
## Les superficies minimales des terrains constructibles

Non réglementé.

## ARTICLE U3 6 :
### L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

**6-1 Règles générales :**

Les constructions s'implantent en retrait à une distance minimale de **5 mètres** par rapport à *l'alignement*.

**6-2 Dispositions particulières :**

**6-2-1** Cas particulier des terrains situés en angle de rue :
La construction devra respecter une marge de recul de 5 mètres :

- Par rapport à *l'alignement* de la voie la plus large lorsque les voies sont de largeur inégale.
- Indifféremment par rapport à l'*alignement* de l'une ou l'autre des voies lorsque les voies sont de largeur égale.
- Par rapport à l'autre voie, il n'est pas fixé de règle de recul.

**6-2-2** Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, de plusieurs bâtiments, comme le prévoit l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme, le PLU impose une gestion par lot.

## ARTICLE U3 7 :
### L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

**7-1 Règles générales :**

A l'intérieur de la zone U3 : Les constructions doivent s'implanter en retrait de la limite à une distance égale à **3 mètres** au minimum**.**

Pour le secteur U3a : Les constructions doivent s'implanter en retrait de la limite à une distance égale à **3,5 mètres** au minimum**.**

**7-2 Dispositions particulières :**

**7-2-1** Exception pour les extensions de **constructions existantes** :

Si une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le 29/01/13) est implantée à une distance de la limite séparative inférieure à celle fixée au 7-1, les extensions peuvent s'implanter dans le prolongement de la construction existante en longueur et/ou en hauteur à condition que la longueur totale de la *façade* mesurée parallèlement à la limite séparative (y compris l'extension) ne dépasse pas 10 mètres. Aucune ouverture créant des *vues directes* ne peut être créée sauf si elle respecte les dispositions du 7-1. La notion de vues directes est précisée en annexe du règlement.

Toutefois, au delà de ces 10 mètres, 3 mètres supplémentaires sont admis à condition que la construction soit en rez-de-chaussée, et ne présente pas une hauteur supérieure à 3,50 mètres au point le plus haut de la construction.

**7-2-2** Le cas particulier des **constructions *annexes*** (garages, abris de jardins...)

Quelle que soit la largeur du terrain, les *constructions annexe*s peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait.

Lorsqu'elle est implantée sur une limite séparative :
- la longueur totale des *façades* implantées sur la limite ne peut excéder **6 mètres**.

- la hauteur de la construction mesurée au droit de la limite ne peut excéder **2,50 mètres** et elle ne peut dépasser **3,50 mètres** au point le plus haut de la construction.

Lorsqu'une *construction annexe* est implantée en retrait par rapport à la limite séparative, la marge de recul est égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout avec un minimum de **2,5 mètres** mesuré au droit de la construction débords de toiture compris.

**7-2-3** Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles de l'article 6.

**7-2-4** Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, de plusieurs bâtiments, comme le prévoit l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme, le PLU impose une gestion par lot.

## ARTICLE U3 8 :
### L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

**8-1 Règles générales :**

La construction de plusieurs bâtiments sur une même *unité foncière* est autorisée.

Lorsque deux constructions implantées sur la même *unité foncière* ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions principale est fixée à **5 mètres** en tout point débord de toiture compris.

**8-2 Règles particulières :**

**8-2-1** la distance minimale entre une construction principale et une *construction annexe* ou entre deux *constructions annexes* doit être au moins égale à **2 mètres.**

**8-2-2** Il n'est pas fixé de règle :

- pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc …) réalisés sur les *façade*s de constructions existantes à condition de ne pas créer de vue directe nouvelle à moins de 4 mètres de la *façade* en vis-à-vis ;
- pour les *constructions et installations nécessaires aux services publics* ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE U3 9 :
### L'emprise au sol des constructions

**9-1** *L'emprise au sol* maximale des constructions de toute nature est fixée à **40% en U3 et 30% en U3a.**

**9-2** Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, de plusieurs bâtiments, comme le prévoit l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme, le PLU impose une gestion par lot.

## ARTICLE U3 10 :
### La hauteur maximale des constructions

**10-1 Définition :**

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du *terrain naturel* jusqu' au faîtage.

**10-2 Règles générales :**

- La hauteur des constructions ne peut excéder **8,5 mètres** au faîtage.

**10-3 Règles particulières :**

**10-3-1** : Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le 28/01/13) ne respecte pas les dispositions fixées au **10-2,** les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs de la construction après travaux ne dépassent pas la hauteur maximale de la construction à la date d'approbation du présent règlement (le 29/01/13).

**10-3-2 :** La hauteur des *constructions annexes* mesurées au faîtage des bâtiments ne peut excéder **3,50 mètres.**

## ARTICLE U3 11 :
## L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

**Rappel :** En application de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme.
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**.**

**Dispositions générales à prendre en compte :**

**11-1Composition générale et volumétrie des constructions :**

- **Les toitures**

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume.
La pente minimale est de 15°. L'utilisation de matériaux réfléchissants est proscrite.
Les toitures terrasse sont interdites.

- **Les *façades***

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.
Les *façades* latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les *façades* principales.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les *façades* des constructions.

Les caissons de volets roulants doivent être installés à l'intérieur des constructions.

**11-2 Les éléments techniques :**

- Les descentes *d'eaux pluviales*

Les descentes d'*eaux pluviales* devront être intégrées dans la composition architecturale de la *façade.*

- **Les rampes de parking**

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

- **Les édicules et gaines techniques**

Les édicules techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux *façades* et aux toitures où ils se trouvent.
Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, climatiseurs, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la *façade* ou s'harmonisant avec elle.

- **Les antennes**

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) installées en toiture doivent l'être de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

- **Les installations d'énergies alternatives**

Les surfaces destinées à la captation d'énergie solaire doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture, elles peuvent être réalisées :

- en toiture, dès lors qu'elles sont intégrées à la volumétrie de la construction et qu'elles ne réfléchissent pas la lumière ;
- en *façade*, dès lors qu'elles s'inscrivent dans le dessin général de la *façade* ou des éléments qui la composent.

De la même façon, les chauffe-eau solaires doivent être implantés de façon la plus discrète possible dans le volume de la construction et leur impact visuel doit être limité depuis l'espace public.

**11-3 Les *clôtures* et les portails :**

*Clôtures*
Les *clôtures* participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les *clôtures* existantes à proximité.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton…) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, contreplaqué, etc…) est interdit.

La hauteur totale de la *clôture* ne doit pas dépasser **2 mètres** sur rue et en limites séparatives. Sur rue la *clôture* doit être composée d'un ensemble homogène constitué d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'un élément ajouré.
Le mur bahut peut ponctuellement, avoir une hauteur supérieure à 1 mètre pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres.

Les portails et portillons d'accès
Ils seront de forme simple, pleins ou ajourés, sans excès de surcharges décoratives.

Les dispositions ci avant ne s'imposent pas aux *clôtures* des terrains occupés par des *constructions et installations nécessaires aux services publics* lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

## ARTICLE U3 12 :
## Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

**12-1 Prescriptions en matière de stationnement des véhicules**

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.

**Nombre de places à réaliser :**
Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le

stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

Il est exigé au moins :

Pour les constructions à destination d'habitation :

- 2 places de stationnement par logement

Pour les constructions à destination de bureaux :

- 1 place de stationnement par tranche de **40 m²** de *surface de plancher.*

Pour les constructions à destination de commerce et d'artisanat:

- 1 place de stationnement par tranche de **60 m²** de *surface de plancher.*

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :

- 1 place de stationnement par chambre ou studios
- 2 places pour les villas en location saisonnière et les bungalows de plus de 30m² de *surface de plancher*

Pour les constructions à destination d'entrepôt :

- 1 place par tranche de **100 m²** de *surface de plancher.*

Pour les constructions et installation nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif :

- Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

**12-2 Normes techniques**

Les rampes d'accès au *sous-sol* ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de *l'alignement* ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique.
Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

## ARTICLE U3 13 :
## Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

**13-1 Analyse paysagère du site**

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

**13-2 Dispositions générales :**

**13-2-1 Les espaces libres**

- **50 %** au moins des espaces libres de toute construction en élévation doivent être traités en espaces de pleine terre. Ces espaces ne peuvent être affectés au stationnement.

- Un arbre est imposé pour 200 m² d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un carré de 1,50 mètre.

**13-2-2 Aires de stationnement :**

- Les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

- Les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés.

**13-2-3 *Constructions et installations nécessaires aux services publics* :**
Les dispositions figurant au 13-2-1 ne s'appliquent pas aux *constructions et installations nécessaires aux services publics.*

## ARTICLE U3 14 :
**Le coefficient d'occupation du sol**

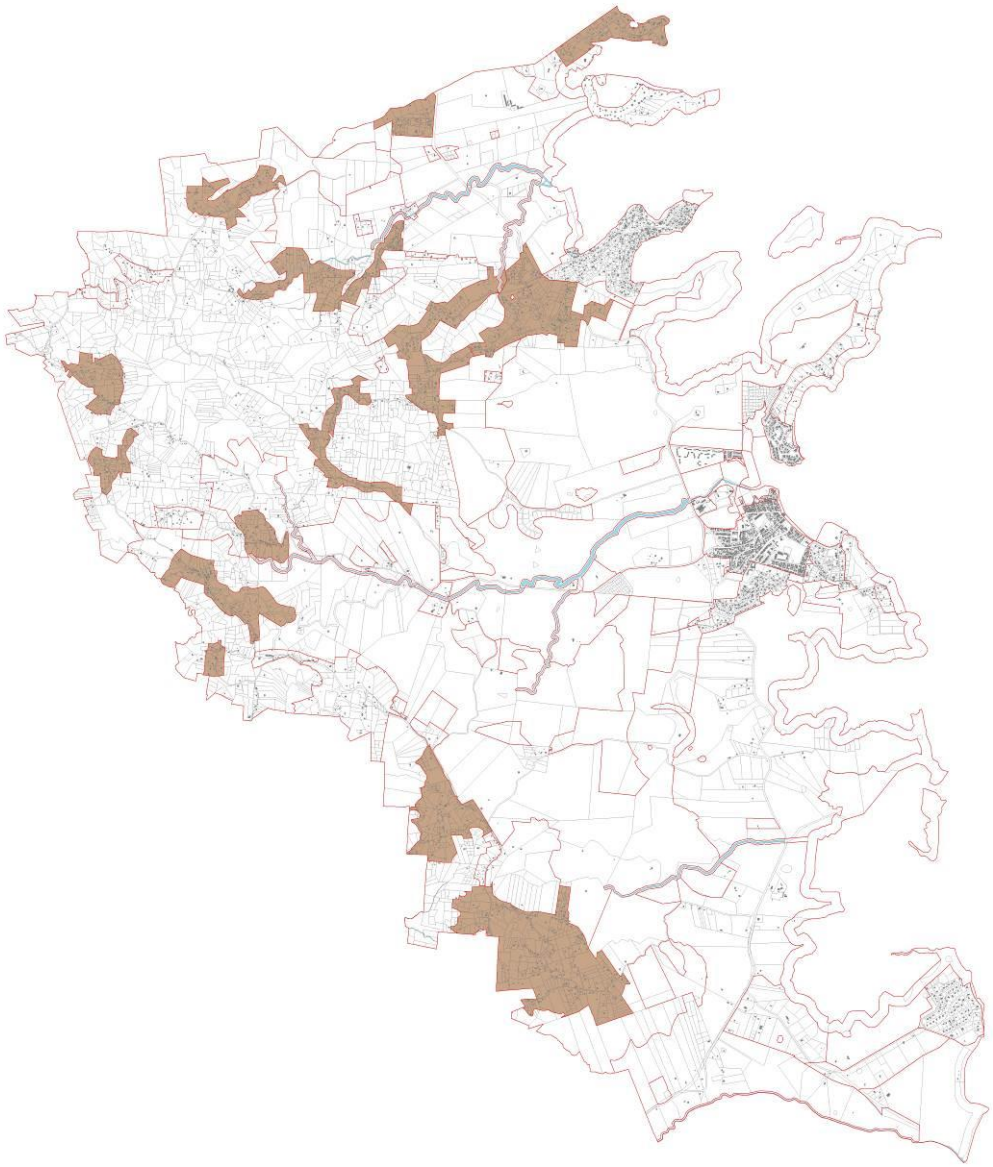
Non règlementé.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U4

La zone U4 regroupe les quartiers composés principalement d'habitat individuel peu dense. Il s'agit tout à la fois des quartiers situés dans les mornes, (Bellevue, la Montagne…) mais aussi du quartier de Ravine Plate ou du secteur en limite et en continuité avec le quartier Dostaly sur la commune du François.

A l'exception du quartier de Boë, les secteurs des mornes sont délimités en U4a, secteurs dans lesquels l'emprise au sol est plus faible (20%) afin de préserver le caractère paysager et de rendre l'urbanisation cohérente avec le caractère le plus souvent très pentu des terrains.

plan de délimitation



## ARTICLE U4 1 :
### Les occupations et utilisations du sol interdites

- les constructions à destination d'industrie,
- les constructions à destination d'entrepôt à l'exception de celles visées à l'article 2,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration à l'exception des dispositions figurant à l'article 2,
- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves,
- Les constructions de toutes natures à moins de 10 mètres de la crête des berges des rivières.
- L'installation des caravanes, conformément aux dispositions des articles R.111-39 et R.111-43 du Code de l'Urbanisme.
- La création de terrain de camping ou de parc résidentiel de loisirs
- La création d'aire de dépôt de véhicules, garage collectif de caravanes ou résidences mobiles de loisirs

## ARTICLE U4 2 :
### Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

**2-1 :** Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :

**2-1-1** : elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone ;
**2-1-2** : elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
**2-1-3** : les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

**2-2 :** Les constructions à destination d'entrepôts à condition qu'ils soient liés à une autre occupation autorisée et que leur superficie n'excède pas 200m² de *surface de plancher.*

**2-3 :** Pour les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation existantes, les travaux, y compris les extensions, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à réduire les nuisances et qu'ils respectent les obligations fixées au 2.1 ci-dessus.

**2-4** Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

**2-5 Une** partie de la zone est concernée par le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé par arrêté préfectoral le 22 novembre 2004. Il pourra être en outre fait utilisation de l'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme modifié suite au décret 2007-18 du 05 janvier 2007 après examen spécifique de chaque demande (principe dit de précaution). Certains secteurs sont donc repérés avec l'indice « r » pour risque informant de la présence de zones orange du PPRN dans les secteurs d'urbanisation du PLU.

## ARTICLE U4 3 :
**Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

**3-1 Les accès**
Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante, aménagée sur les fonds de ses voisins et instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et 685-1 du Code Civil.

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie (publique ou privée) ou une servitude de passage en bon état de viabilité permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours et de ramassage des ordures ménagères.

Il peut également être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de *surface de plancher* projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.

**3-2 Les voies nouvelles :**

L'emprise des voies nouvellement créées et des servitudes de passage doit avoir une largeur de **8 mètres,** avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Toutefois, la largeur minimale de l'emprise peut être réduite sans être inférieure à **5 mètres** lorsque la voie nouvelle est à sens unique
Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

Si elles se terminent en impasse, les voies de desserte et les servitudes de passage doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

## ARTICLE U4 4 :
**Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement, de télécommunications**

**4-1 Eau potable :**

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

**4-2 Assainissement :**

**4.2.1 *Eaux usées***

Obligation de raccordement

Le raccordement sur le réseau collectif d'assainissement public ou privé est obligatoire pour toute nouvelle construction ou modification.

Cas particulier de l'assainissement non collectif

En cas d'absence de possibilité de raccordement au réseau public d'assainissement, il est exigé que les immeubles soient dotés d'un système d'assainissement non collectif en bon état de fonctionnement, et à la charge du propriétaire. Ce système doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit dès la réalisation du réseau collectif, le raccordement sur ce dernier devenant obligatoire. Une surface adaptée au système

d'infiltration (obligatoire en aval des dispositifs de traitement) doit être laissée libre de toute construction ou revêtement imperméabilisant.

#### 4.2.2. *Eaux pluviales*

Conditions de raccordement

Les *eaux pluviales* collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement et en aucun cas dans le réseau d'assainissement des *eaux usées.*

Elles seront infiltrées, régulées ou traitées selon les cas.

Les eaux de toitures seront infiltrées directement dans les terrains, par tous dispositifs appropriés : puits d'infiltration, drains, fossés ou noues, récupérées ou stockées selon les cas

Les eaux de drainage agricole ou de *terrains construits* ou objets d'une demande d'occupation des sols autorisée, sont, dans la mesure du possible, infiltrées directement dans les terrains comme les eaux de toiture. Les services assainissement des collectivités (Syndicat, Communauté, Commune) pourront être contactés pour fournir un conseil technique.

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et des voiries privées sont traitées avant infiltration dans le milieu naturel.

Toute disposition permettant la non imperméabilisation du sol de ces emplacements de stationnement sera privilégiée.

Les *eaux pluviales* de toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doivent être traitées par un dispositif adapté à l'importance et à la nature de l'activité en assurant une protection efficace du milieu naturel.

Si l'infiltration n'est pas possible, les *eaux pluviales* sont stockées avant rejet à débit régulé, dans le réseau des *eaux pluviales*.

## ARTICLE U4 5 :
## Les superficies minimales des terrains constructibles

Non réglementé.

## ARTICLE U4 6 :
## L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

**6-1 Règles générales :**

Les constructions s'implantent en retrait à une distance minimale de **5 mètres** par rapport à *l'alignement*.

**6-2 Dispositions particulières :**

**6-2-1** Cas particulier des terrains situés en angle de rue :
La construction devra respecter une marge de recul de 5 mètres :

- Par rapport à *l'alignement* de la voie la plus large lorsque les voies sont de largeur inégale.
- Indifféremment par rapport à *l'alignement* de l'une ou l'autre des voies lorsque les voies sont de largeur égale.
- Par rapport à l'autre voie, il n'est pas fixé de règle de recul.

**6-2-2** Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, de plusieurs bâtiments, comme le prévoit l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme, le PLU impose une gestion par lot.

## ARTICLE U4 7 :
## L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

**7-1 Règles générales :**

**7-1-1**

A l'intérieur de la zone U4 : Les constructions doivent s'implanter en retrait de la limite à une distance égale à 3,5 mètres au minimum.

Pour le secteur U4a : les constructions doivent s'implanter en retrait de la limite à une distance égale à 4 mètres au minimum.

**7-1-2** Terrain existant à la date d'approbation du présent règlement (29/01/13)

Si la largeur du terrain est inférieure à 16 mètres
Les constructions nouvelles peuvent s'implanter sur l'une des limites séparatives latérales. Les constructions en retrait par rapport aux limites séparatives doivent respecter les dispositions figurant au **7-1-1**.

**7-2 Dispositions particulières :**

**7-2-1** Exception pour les extensions de **constructions existantes** :

Si une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le 29/01/13) est implantée à une distance de la limite séparative inférieure à celle fixée au 7-1, les extensions peuvent s'implanter dans le prolongement de la construction existante en longueur et/ou en hauteur à condition que la longueur totale de la *façade* mesurée parallèlement à la limite séparative (y compris l'extension) ne dépasse pas 10 mètres. Aucune ouverture créant des *vues directes* ne peut être créée sauf si elle respecte les dispositions du 7-1. La notion de vues directes est précisée en annexe du règlement.

Toutefois, au-delà de ces 10 mètres, 3 mètres supplémentaires sont admis à condition que la construction soit en rez-de-chaussée, et ne présente pas une hauteur supérieure à 3,50 mètres au point le plus haut de la construction.
Aucune ouverture créant des vues directes ne peut être créée sauf si elle respecte les dispositions du 7-1.

**7-2-2** Le cas particulier des ***constructions annexes*** (garages, abris de jardins...)

Quelle que soit la largeur du terrain, les *constructions annexes* peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait.

Lorsqu'elle est implantée sur une limite séparative :
- la longueur totale des *façades* implantées sur la limite ne peut excéder **6 mètres**.
- la hauteur de la construction mesurée au droit de la limite ne peut excéder **2,50 mètres** et elle ne peut dépasser **3,50 mètres** au point le plus haut de la construction.

Lorsqu'une *construction annexe* est implantée en retrait par rapport à la limite séparative, la marge de recul est égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout avec un minimum de **2,5 mètres** mesuré au droit de la construction débords de toiture compris.

**7-2-3** Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles de l'article 6.

**7-2-4** Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, de plusieurs bâtiments, comme le prévoit l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme, le PLU impose une gestion par lot.

## ARTICLE U4 8 :
### L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

**8-1 Règles générales :**

La construction de plusieurs bâtiments sur une même *unité foncière* est autorisée.

Lorsque deux constructions implantées sur la même *unité foncière* ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions principales est fixée à **6 mètres** en tout point débord de toiture compris.

**8-2 Règles particulières :**

**8-2-1** la distance minimale entre une construction principale et une *construction annexe* ou entre deux *constructions annexes* doit être au moins égale à **2 mètres.**

**8-2-2** Il n'est pas fixé de règle :
- pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc …) réalisés sur les *façades* de constructions existantes à condition de ne pas créer de vue directe nouvelle à moins de 4 mètres de la *façade* en vis-à-vis ;
- pour les *constructions et installations nécessaires aux services publics*.

## ARTICLE U4 9 :
### L'emprise au sol des constructions

**9-1** *L'emprise au sol* maximale des constructions de toute nature est fixée à **30% en U4 et 20% en U4a.**

**9-2** Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, de plusieurs bâtiments, comme le prévoit l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme, le PLU impose une gestion par lot.

## ARTICLE U4 10 :
### La hauteur maximale des constructions

**10-1 Définition :**

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du *terrain naturel* jusqu' au faîtage.

**10-2 Règles générales :**

- La hauteur des constructions ne peut excéder **8,5 mètres** au faîtage.

**10-3 Règles particulières :**

**10-3-1** : Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le 29/01/13) ne respecte pas les dispositions fixées au **10-2,** les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont

autorisés à condition que les hauteurs de la construction après travaux ne dépassent pas la hauteur maximale de la construction à la date d'approbation du présent règlement (le 29/01/13).

**10-3-2 :** La hauteur des *constructions annexe*s mesurées au faîtage des bâtiments ne peut excéder **3,50 mètres.**

## ARTICLE U4 11 :
## L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

**Rappel :** En application de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme.
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**.**

**Dispositions générales à prendre en compte :**

**11-1Composition générale et volumétrie des constructions :**

- **Les toitures**

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume.
La pente minimale est de 15°. L'utilisation de matériaux réfléchissants est proscrite.
Les toitures terrasse sont interdites.

- **Les *façades***

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.
Les *façades* latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les *façades* principales.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les *façades* des constructions.

Les caissons de volets roulants doivent être installés à l'intérieur des constructions.

**11-2 Les éléments techniques :**

- Les descentes d'*eaux pluviales*

Les descentes *d'eaux pluviales* devront être intégrées dans la composition architecturale de la *façade.*

- **Les rampes de parking**

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

- **Les édicules et gaines techniques**

Les édicules techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux *façade*s et aux toitures où ils se trouvent.
Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, climatiseurs, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la *façade* ou s'harmonisant avec elle.

- **Les antennes**

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) installées en toiture doivent l'être de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

- **Les installations d'énergies alternatives**

Les surfaces destinées à la captation d'énergie solaire doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture, elles peuvent être réalisées :

- en toiture, dès lors qu'elles sont intégrées à la volumétrie de la construction et qu'elles ne réfléchissent pas la lumière ;
- en *façade,* dès lors qu'elles s'inscrivent dans le dessin général de la *façade* ou des éléments qui la composent.

De la même façon, les chauffe-eau solaires doivent être implantés de façon la plus discrète possible dans le volume de la construction et leur impact visuel doit être limité depuis l'espace public.

**11-3 Les *clôtures* et les portails :**

*Clôtures*

Les *clôtures* participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les *clôtures* existantes à proximité.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton…) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, contreplaqué, etc…) est interdit.

La hauteur totale de la *clôture* ne doit pas dépasser **2 mètres** sur rue et en limites séparatives. Sur rue la *clôture* doit être composée d'un ensemble homogène constitué d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'un élément ajouré.
Le mur bahut peut ponctuellement, avoir une hauteur supérieure à 1 mètre pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres.

Les portails et portillons d'accès
Ils seront de forme simple, pleins ou ajourés, sans excès de surcharges décoratives.

Les dispositions ci avant ne s'imposent pas aux *clôtures* des terrains occupés par des *constructions et installations nécessaires aux services publics* lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

## ARTICLE U4 12 :
## Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

**12-1 Prescriptions en matière de stationnement des véhicules**

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.

**Nombre de places à réaliser :**
Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

Il est exigé au moins :

Pour les constructions à destination d'habitation :
- 2 places de stationnement par logement

Pour les constructions à destination de bureaux :
- 1 place de stationnement par tranche de **40 m²** de *surface de plancher.*

Pour les constructions à destination de commerce et d'artisanat :
- 1 place de stationnement par tranche de **60 m²** de *surface de plancher*.

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :
- 1 place de stationnement par chambre ou studios
- 2 places pour les villas en location saisonnière et les bungalows de plus de 30m² de *surface de plancher*

Pour les constructions à destination d'entrepôt :
- 1 place par tranche de **100 m²** de *surface de plancher.*

Pour les constructions et installation nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif :
- Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

**12-2 Normes techniques**

Les rampes d'accès au *sous-sol* ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'*alignement* ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique.
Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

## ARTICLE U4 13 :
## Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

**13-1 Analyse paysagère du site**

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

**13-2 Dispositions générales :**

**13-2-1 Les espaces libres**

- **60 %** au moins des espaces libres de toute construction en élévation doivent être traités en espaces de pleine terre. Ces espaces ne peuvent être affectés au stationnement.

- Un arbre est imposé pour 200 m² d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un carré de 1,50 mètre.

**13-2-2 Aires de stationnement :**

- Les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

- Les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés.

**13-2-3 *Constructions et installations nécessaires aux services publics :***
Les dispositions figurant au 13-2-1 ne s'appliquent pas aux *constructions et installations nécessaires aux services publics.*

## ARTICLE U4 14 :
### Le coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

La zone UE correspond aux secteurs dédiés aux activités. La zone comprend quatre sites, (le premier se situe en entrée de bourg aux abords de la RN6, le second qui correspond aux installations du port de pêche, le troisième à Bel Air et le dernier à la Pointe Théogène).

plan de délimitation



## ARTICLE UE1 :
**Les occupations et utilisations du sol interdites**

- les constructions à destination d'habitation à l'exception de celles visées à l'article 2,
- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves,
- Les constructions de toutes natures à moins de 10 mètres de la crête des berges des rivières.
- L'installation des caravanes, conformément aux dispositions des articles R.111-39 et R.111-43 du Code de l'Urbanisme.
- La création de terrain de camping ou de parc résidentiel de loisirs
- La création d'aire de dépôt de véhicules, garage collectif de caravanes ou résidences mobiles de loisirs

## ARTICLE UE 2 :
**Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

**2-1 :** Les constructions à destination d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement d'une autre occupation autorisée.
**2-2** Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

## ARTICLE UE 3 :
**Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

**3-1 Les accès**
Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante, aménagée sur les fonds de ses voisins et instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et 685-1 du Code Civil.

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie (publique ou privée) ou une servitude de passage en bon état de viabilité permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours et de ramassage des ordures ménagères.

Il peut également être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de *surface de plancher* projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.

**3-2 Les voies nouvelles :**

L'emprise des voies nouvellement créées et des servitudes de passage doit avoir une largeur de **8 mètres,** avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Toutefois, la largeur minimale de l'emprise peut être réduite sans être inférieure à **5 mètres** lorsque la voie nouvelle est à sens unique
Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

Si elles se terminent en impasse, les voies de desserte et les servitudes de passage doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

## ARTICLE UE 4 :
**Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement, de télécommunications**

**4-1 Eau potable :**

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

**4-2 Assainissement :**

**4.2.1 *Eaux usées***

Obligation de raccordement

Le raccordement sur le réseau collectif d'assainissement public ou privé est obligatoire pour toute nouvelle construction ou modification.

Cas particulier de l'assainissement non collectif

En cas d'absence de possibilité de raccordement au réseau public d'assainissement, il est exigé que les immeubles soient dotés d'un système d'assainissement non collectif en bon état de fonctionnement, et à la charge du propriétaire. Ce système doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit dès la réalisation du réseau collectif, le raccordement sur ce dernier devenant obligatoire. Une surface adaptée au système d'infiltration (obligatoire en aval des dispositifs de traitement) doit être laissée libre de toute construction ou revêtement imperméabilisant.

**4.2.2. *Eaux pluviales***

Conditions de raccordement

Les *eaux pluviales* collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement et en aucun cas dans le réseau d'assainissement des *eaux usées.*

Elles seront infiltrées, régulées ou traitées selon les cas.

Les eaux de toitures seront infiltrées directement dans les terrains, par tous dispositifs appropriés : puits d'infiltration, drains, fossés ou noues, récupérées ou stockées selon les cas

Les eaux de drainage agricole ou de *terrains construits* objets d'une demande d'occupation des sols autorisée, sont, dans la mesure du possible, infiltrées directement dans les terrains comme les eaux de toiture. Les services assainissement des collectivités (Syndicat, Communauté, Commune) pourront être contactés pour fournir un conseil technique.

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et des voiries privées sont traitées avant infiltration dans le milieu naturel.

Toute disposition permettant la non imperméabilisation du sol de ces emplacements de stationnement sera privilégiée.

Les *eaux pluviales* de toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doivent être traitées par un dispositif adapté à l'importance et à la nature de l'activité en assurant une protection efficace du milieu naturel.

Si l'infiltration n'est pas possible, les *eaux pluviales* sont stockées avant rejet à débit régulé, dans le réseau des *eaux pluviales.*

**4-3 Autres réseaux (distribution électrique, câble, etc.) :**

Quel que soit le réseau considéré, il doit être le moins visible possible et de préférence réalisé en souterrain.

**4-4. Déchets ménagers et assimilés :**

A l'occasion de toute nouvelle construction est mis en place un dispositif de rangement des containers à ordures adapté au système de collecte en vigueur dans la commune.
Quand la construction comprend des locaux à usage commercial, il est créé au sein de chaque local commercial un espace de stockage des ordures ménagères spécifique.

## ARTICLE UE 5 :
### Les superficies minimales des terrains constructibles

Non réglementé.

## ARTICLE UE 6 :
### L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

**6-1 Règle générale :**

Les constructions s'implantent en retrait de **5 mètres** minimum en tout point.

**6-2 Règles particulières :**

Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le 29/01/13) ne respectant pas les dispositions figurant au 6.1, son extension horizontale et sa surélévation dans le prolongement de l'existant sont admises.

## Article UE 7 :
### L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

**7-1 Règle générale :**

Les constructions s'implantent en retrait de **5 mètres** minimum.

**7-2 Règles particulières :**

**7-2-1** Exemption pour les extensions de **constructions existantes** :
Si une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le 29/01/13) est implantée à moins de 5 mètres de la limite séparative, les extensions peuvent s'implanter dans le prolongement de la construction existante en longueur et/ou en hauteur à condition que la longueur totale de la *façade* en extension mesurée parallèlement à la limite séparative ne dépasse pas 10 mètres.
Aucune ouverture créant des *vues directes* ne peut être créée sauf si elle respecte les dispositions du 7-1.
La notion de vues directes est précisée en annexe du règlement.

**7-2-2** Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles de l'article 6.

## ARTICLE UE 8 :
### L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

**8-1 Règles générales :**

La construction de plusieurs bâtiments sur une même *unité foncière* est autorisée.

Lorsque deux constructions implantées sur la même *unité foncière* ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions est fixée à **5 mètres** en tout point débord de toiture compris.

**8-2 Règles particulières :**

Il n'est pas fixé de règle pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc …) réalisés sur les *façades* de constructions existantes.

## ARTICLE UE 9 :
### L'emprise au sol des constructions

*L'emprise au sol* des constructions de toute nature ne peut excéder **50 %** de la superficie totale du terrain.

## ARTICLE UE 10 :
### La hauteur maximale des constructions

**10-1 Définition :**

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du *terrain naturel* jusqu' au faîtage.

**10-2 Règles générales :**

- La hauteur des constructions ne peut excéder **12 mètres** au faîtage.

**10-3 Règles particulières :**

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le 28/01/13) ne respecte pas les dispositions fixées au **10-2,** les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs de la construction après travaux ne dépassent pas la hauteur maximale de la construction à la date d'approbation du présent règlement (le 29/01/13).

## ARTICLE UE 11 :
### L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

**Rappel :** En application de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme.

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**.**

Les constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes ou avoisinantes.

**Dispositions générales à prendre en compte :**

**11-1 Composition générale et volumétrie des constructions :**

- **Les toitures**

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume.
Pour les toitures à pente, la pente minimale est de 15°. L'utilisation de matériaux réfléchissants est proscrite.
Les toitures terrasses sont autorisées.

- **Les *façades***

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.
Les *façades* latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les *façades* principales.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les *façades* des constructions.

**11-2 Les éléments techniques :**

- **Les descentes d'*eaux pluviales***

Les descentes *d'eaux pluviales* devront être intégrées dans la composition architecturale de la *façade.*

- **Les rampes de parking**

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

- **Les édicules et gaines techniques**

Les édicules techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux *façades* et aux toitures où ils se trouvent.
Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, climatiseurs, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la *façade* ou s'harmonisant avec elle.

- **Les antennes**

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) installées en toiture doivent l'être de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

- **Les installations d'énergies alternatives**

Les surfaces destinées à la captation d'énergie solaire doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture, elles peuvent être réalisées :

- en toiture, dès lors qu'elles sont intégrées à la volumétrie de la construction et qu'elles ne réfléchissent pas la lumière ;
- en *façade*, dès lors qu'elles s'inscrivent dans le dessin général de la *façade* ou des éléments qui la composent.

De la même façon, les chauffe-eau solaires doivent être implantés de façon la plus discrète possible dans le volume de la construction et leur impact visuel doit être limité depuis l'espace public.

## ARTICLE UE 12 :
## Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

**12-1 Prescriptions en matière de stationnement des véhicules**

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.

**Nombre de places à réaliser :**
Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

Il est exigé au moins :

Pour les constructions à destination d'habitation :

- 2 places de stationnement par logement

Pour les constructions à destination de bureaux :
- 1 place de stationnement par tranche de **40 m²** de *surface de plancher.*

Pour les constructions à destination de commerce, d'artisanat et d'industrie :
- 1 place de stationnement par tranche de **60 m²** de *surface de plancher.*

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :
- 1 place de stationnement par chambre ou studios
- 2 places pour les villas en location saisonnière et les bungalows de plus de 30m² de *surface de plancher*

Pour les constructions à destination d'entrepôt :
- 1 place par tranche de **100 m²** de *surface de plancher.*

Pour les constructions et installation nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif :
- Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

**12-2 Normes techniques**

Les rampes d'accès au *sous-sol* ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'*alignement* ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique.
Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

## ARTICLE UE 13 :
**Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations**

**13-1 Analyse paysagère du site**

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

**13-2 Dispositions générales :**

**13-2-1 Les espaces libres**

- **20 %** au moins des espaces libres de toute construction doivent être traités en surfaces non imperméabilisées. Ces espaces non imperméabilisés ne peuvent être affectés au stationnement que sur 30% au maximum de leur surface.

- Un arbre est imposé pour 200 m² d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un carré de 1,50 mètre.

**13-2-2 Aires de stationnement :**

- Les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

- Les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés.

**13-2-3 *Constructions et installations nécessaires aux services publics :***
Les dispositions figurant au 13-2-1 ne s'appliquent pas aux *constructions et installations nécessaires aux services publics.*
Concernant le port de pêche, les projets de construction seront étudiés au regard de la continuité écologique dans le souci de maintenir un lien écologique entre les zones naturelles attenantes, notamment zone N1 du Bourg et côté Pointe Faula.

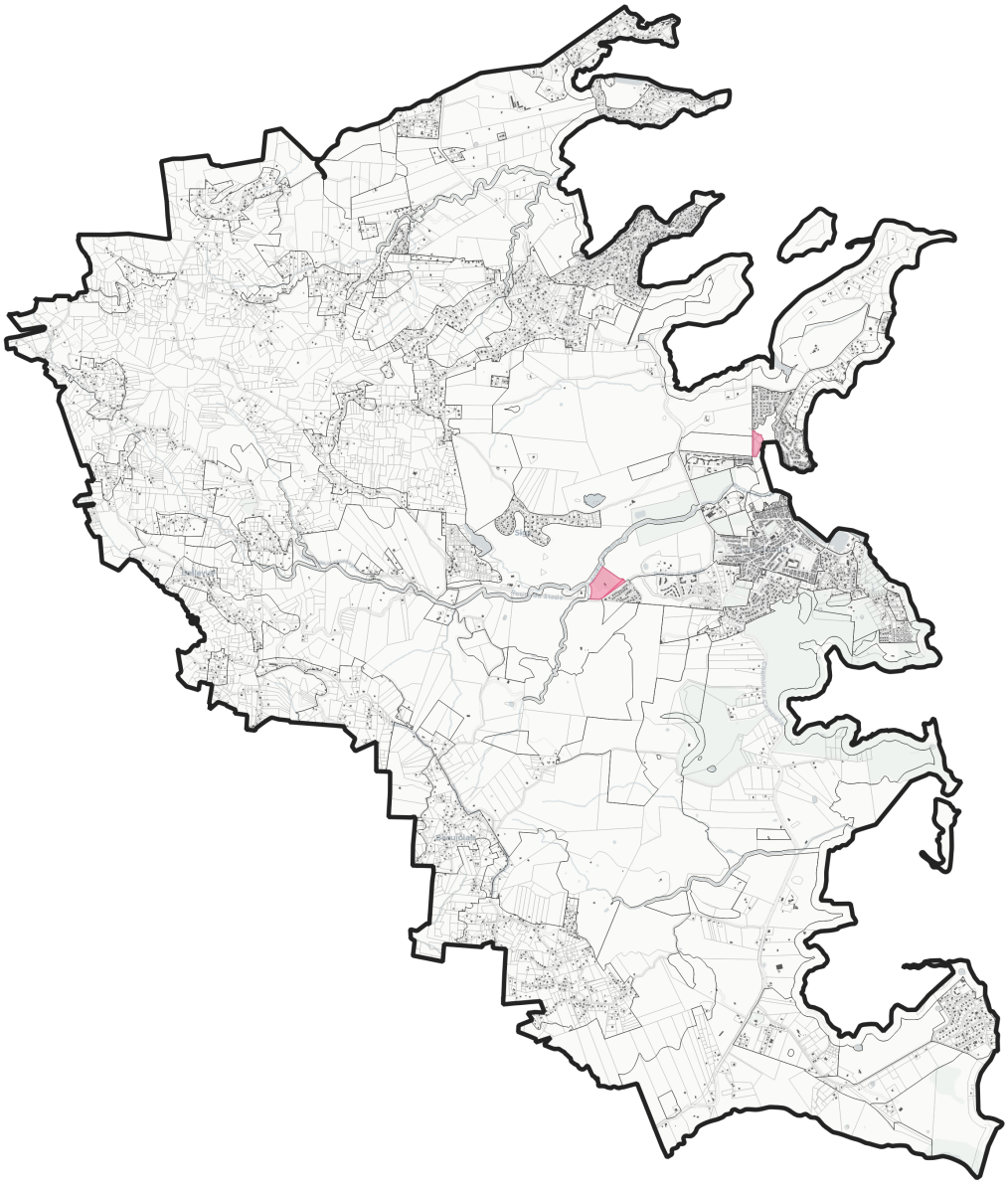
## ARTICLE UE 14 :
**Le coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP

La zone UP correspond aux secteurs dédiés spécifiquement aux équipements.

plan de délimitation



## ARTICLE UP1 :
### Les occupations et utilisations du sol interdites

- les constructions à destination d'habitation à l'exception de celles visées à l'article 2,
- Les constructions à destination d'artisanat, de commerce, d'industrie, d'entrepôts et d'hébergement hôtelier,
- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves,
- Les constructions de toutes natures à moins de 10 mètres de la crête des berges des rivières.
- L'installation des caravanes, conformément aux dispositions des articles R.111-39 et R.111-43 du Code de l'Urbanisme.
- La création de terrain de camping ou de parc résidentiel de loisirs
- La création d'aire de dépôt de véhicules, garage collectif de caravanes ou résidences mobiles de loisirs

## ARTICLE UP 2 :
### Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

**2-1 :** Les constructions à destination d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement d'une autre occupation autorisée.

**2-2** Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

**2-3 Une** partie de la zone est concernée par le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé par arrêté préfectoral le 22 novembre 2004. Il pourra être en outre fait utilisation de l'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme modifié suite au décret 2007-18 du 05 janvier 2007 après examen spécifique de chaque demande (principe dit de précaution). Certains secteurs sont donc repérés avec l'indice « r » pour risque informant de la présence de zones orange du PPRN dans les secteurs d'urbanisation du PLU.

## ARTICLE UP 3 :
### Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

**3-1 Les accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante, aménagée sur les fonds de ses voisins et instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et 685-1 du Code Civil.

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie (publique ou privée) ou une servitude de passage en bon état de viabilité permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours et de ramassage des ordures ménagères.

Il peut également être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de *surface de plancher* projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.

**3-2 Les voies nouvelles :**

L'emprise des voies nouvellement créées et des servitudes de passage doit avoir une largeur de **8 mètres,** avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Toutefois, la largeur minimale de l'emprise peut être réduite sans être inférieure à **5 mètres** lorsque la voie nouvelle est à sens unique
Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

Si elles se terminent en impasse, les voies de desserte et les servitudes de passage doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

## ARTICLE UP 4 :
## Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement, de télécommunications

**4-1 Eau potable :**

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

**4-2 Assainissement :**

**4.2.1 *Eaux usées***

Obligation de raccordement

Le raccordement sur le réseau collectif d'assainissement public ou privé est obligatoire pour toute nouvelle construction ou modification.

Cas particulier de l'assainissement non collectif

En cas d'absence de possibilité de raccordement au réseau public d'assainissement, il est exigé que les immeubles soient dotés d'un système d'assainissement non collectif en bon état de fonctionnement, et à la charge du propriétaire. Ce système doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit dès la réalisation du réseau collectif, le raccordement sur ce dernier devenant obligatoire. Une surface adaptée au système d'infiltration (obligatoire en aval des dispositifs de traitement) doit être laissée libre de toute construction ou revêtement imperméabilisant.

**4.2.2. *Eaux pluviales***

Conditions de raccordement

Les *eaux pluviales* collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement et en aucun cas dans le réseau d'assainissement des *eaux usées.*

Elles seront infiltrées, régulées ou traitées selon les cas.

Les eaux de toitures seront infiltrées directement dans les terrains, par tous dispositifs appropriés : puits d'infiltration, drains, fossés ou noues, récupérées ou stockées selon les cas

Les eaux de drainage agricole ou de *terrains construits* objets d'une demande d'occupation des sols autorisée, sont, dans la mesure du possible, infiltrées directement dans les terrains comme les eaux de toiture. Les services assainissement des collectivités (Syndicat, Communauté, Commune) pourront être contactés pour fournir un conseil technique.

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et des voiries privées sont traitées avant infiltration dans le milieu naturel.

Toute disposition permettant la non imperméabilisation du sol de ces emplacements de stationnement sera privilégiée.

Les *eaux pluviales* de toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doivent être traitées par un dispositif adapté à l'importance et à la nature de l'activité en assurant une protection efficace du milieu naturel.

Si l'infiltration n'est pas possible, les *eaux pluviales* sont stockées avant rejet à débit régulé, dans le réseau des *eaux pluviales*.

**4-3 Autres réseaux (distribution électrique, câble, etc.) :**

Quel que soit le réseau considéré, il doit être le moins visible possible et de préférence réalisé en souterrain.

**4-4. Déchets ménagers et assimilés :**

A l'occasion de toute nouvelle construction est mis en place un dispositif de rangement des containers à ordures adapté au système de collecte en vigueur dans la commune.
Quand la construction comprend des locaux à usage commercial, il est créé au sein de chaque local commercial un espace de stockage des ordures ménagères spécifique.

## ARTICLE UP 5 :
### Les superficies minimales des terrains constructibles

Non réglementé.

## ARTICLE UP 6 :
### L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

**6-1 Règle générale :**

Les constructions s'implantent en retrait de **5 mètres** minimum.

**6-2 Règles particulières :**

Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le 29/01/13) ne respectant pas les dispositions figurant au 6.1, son extension horizontale et sa surélévation dans le prolongement de l'existant sont admises.

## Article UP 7 :
### L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

**7-1 Règle générale :**

Les constructions s'implantent en retrait de **5 mètres** minimum.

**7-2 Règles particulières :**

**7-2-1** Exemption pour les extensions de **constructions existantes** :
Si une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le 29/01/13) est implantée à moins de 5 mètres de la limite séparative, les extensions peuvent s'implanter dans le prolongement de la

construction existante en longueur et/ou en hauteur à condition que la longueur totale de la *façade* en extension mesurée parallèlement à la limite séparative ne dépasse pas 10 mètres.
Aucune ouverture créant des *vues directes* ne peut être créée sauf si elle respecte les dispositions du 7-1. La notion de vues directes est précisée en annexe du règlement.

**7-2-2** Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles de l'article 6.

## ARTICLE UP 8 :
### L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

**8-1 Règles générales :**

La construction de plusieurs bâtiments sur une même *unité foncière* est autorisée.

Lorsque deux constructions implantées sur la même *unité foncière* ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions est fixée à **4 mètres** en tout point débord de toiture compris.

**8-2 Règles particulières :**

Il n'est pas fixé de règle pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc …) réalisés sur les *façades* de constructions existantes.

## ARTICLE UP 9 :
### L'emprise au sol des constructions

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

## ARTICLE UP 10 :
### La hauteur maximale des constructions

**10-1 Définition :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du *terrain naturel* jusqu' au faîtage.

**10-2 Règles générales :**

La hauteur des constructions ne peut excéder **12 mètres** au faîtage.

**10-3 Règles particulières :**

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le 28/01/13) ne respecte pas les dispositions fixées au **10-2,** les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs de la construction après travaux ne dépassent pas la hauteur maximale de la construction à la date d'approbation du présent règlement (le 29/01/13).

## ARTICLE UP 11 :
### L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

**Rappel :** En application de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme.

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**.**

Les constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes ou avoisinantes.

**Dispositions générales à prendre en compte :**

**11-1 Composition générale et volumétrie des constructions :**

- **Les toitures**

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume.
La pente minimale est de 15°. L'utilisation de matériaux réfléchissants est proscrite.
Les toitures terrasse sont interdites.

- **Les *façades***

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.
Les *façades* latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les *façades* principales.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les *façades* des constructions.

**11-2 Les éléments techniques :**

- **Les descentes d'*eaux pluviales***

Les descentes *d'eaux pluviales* devront être intégrées dans la composition architecturale de la *façade.*

- **Les rampes de parking**

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

- **Les édicules et gaines techniques**

Les édicules techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux *façade*s et aux toitures où ils se trouvent.
Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, climatiseurs, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la *façade* ou s'harmonisant avec elle.

- **Les antennes**

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) installées en toiture doivent l'être de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

- **Les installations d'énergies alternatives**

Les surfaces destinées à la captation d'énergie solaire doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture, elles peuvent être réalisées :

- en toiture, dès lors qu'elles sont intégrées à la volumétrie de la construction et qu'elles ne réfléchissent pas la lumière ;
- en *façade,* dès lors qu'elles s'inscrivent dans le dessin général de la *façade* ou des éléments qui la composent.

De la même façon, les chauffe-eau solaires doivent être implantés de façon la plus discrète possible dans le volume de la construction et leur impact visuel doit être limité depuis l'espace public.

## ARTICLE UP 12 :
## Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

**12-1 Prescriptions en matière de stationnement des véhicules**

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.

**Nombre de places à réaliser :**
Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

Il est exigé au moins :

Pour les constructions à destination d'habitation :

- 1 place de stationnement par logement

Pour les constructions et installation nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif :

- Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

**12-2 Normes techniques**

Les rampes d'accès au *sous-sol* ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'*alignement* ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique.
Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

## ARTICLE UP 13 :
**Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations**

**13-1 Analyse paysagère du site**

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

**13-2 Dispositions générales :**

**13-2-1 Les espaces libres**

- **20 %** au moins des espaces libres de toute installation ou construction doivent être traités en surfaces non imperméabilisées. Ces espaces non imperméabilisés ne peuvent être affectés au stationnement que sur 30% au maximum de leur surface.

- Un arbre est imposé pour 200 m² d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un carré de 1,50 mètre.

**13-2-2 Aires de stationnement :**

- Les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

- Les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés.

## ARTICLE UP 14 :
**Le coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UT

La zone UT correspond aux secteurs plus particulièrement dédiés aux activités touristiques EAT de la pointe Faula et de Macabou.
Le règlement favorise le développement des activités touristiques et notamment les constructions dédiées à l'hébergement.
A la pointe Faula, un secteur est identifié en zone UTr afin de rappeler l'existence de risques particuliers au titre du PPRN.

plan de délimitation



## ARTICLE UT1 :
**Les occupations et utilisations du sol interdites**

- les constructions à destination d'industrie, de bureaux,
- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves,
- Les constructions de toutes natures à moins de 10 mètres de la crête des berges des rivières.
- L'installation des caravanes, conformément aux dispositions des articles R.111-39 et R.111-43 du Code de l'Urbanisme.
- La création d'aire de dépôt de véhicules, garage collectif de caravanes ou résidences mobiles de loisirs
-

## ARTICLE UT 2 :
**Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

**2-1 Les** affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

**2-2 Une** partie de la zone est concernée par le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé par arrêté préfectoral le 22 novembre 2004. Il pourra être en outre fait utilisation de l'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme modifié suite au décret 2007-18 du 05 janvier 2007 après examen spécifique de chaque demande (principe dit de précaution). Certains secteurs sont donc repérés avec l'indice « r » pour risque informant de la présence de zones orange du PPRN dans les secteurs d'urbanisation du PLU.

## ARTICLE UT 3 :
**Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

**3-1 Les accès**
Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante, aménagée sur les fonds de ses voisins et instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et 685-1 du Code Civil.

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie (publique ou privée) ou une servitude de passage en bon état de viabilité permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours et de ramassage des ordures ménagères.

Il peut également être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de *surface de plancher* projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.

**3-2 Les voies nouvelles :**

L'emprise des voies nouvellement créées et des servitudes de passage doit avoir une largeur de **8 mètres,** avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Toutefois, la largeur minimale de l'emprise peut être réduite sans être inférieure à **5 mètres** lorsque la voie nouvelle est à sens unique
Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

Si elles se terminent en impasse, les voies de desserte et les servitudes de passage doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

## ARTICLE UT 4 :
## Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement, de télécommunications

**4-1 Eau potable :**

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

**4-2 Assainissement :**

**4.2.1 *Eaux usées***

Obligation de raccordement

Le raccordement sur le réseau collectif d'assainissement public ou privé est obligatoire pour toute nouvelle construction ou modification.

Cas particulier de l'assainissement non collectif

En cas d'absence de possibilité de raccordement au réseau public d'assainissement, il est exigé que les immeubles soient dotés d'un système d'assainissement non collectif en bon état de fonctionnement, et à la charge du propriétaire. Ce système doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit dès la réalisation du réseau collectif, le raccordement sur ce dernier devenant obligatoire. Une surface adaptée au système d'infiltration (obligatoire en aval des dispositifs de traitement) doit être laissée libre de toute construction ou revêtement imperméabilisant.

**4.2.2. *Eaux pluviales***

Conditions de raccordement

Les *eaux pluviales* collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement et en aucun cas dans le réseau d'assainissement des *eaux usées.*

Elles seront infiltrées, régulées ou traitées selon les cas.

Les eaux de toitures seront infiltrées directement dans les terrains, par tous dispositifs appropriés : puits d'infiltration, drains, fossés ou noues, récupérées ou stockées selon les cas

Les eaux de drainage agricole ou de *terrains construits* objets d'une demande d'occupation des sols autorisée, sont, dans la mesure du possible, infiltrées directement dans les terrains comme les eaux de toiture. Les services assainissement des collectivités (Syndicat, Communauté, Commune) pourront être contactés pour fournir un conseil technique.

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et des voiries privées sont traitées avant infiltration dans le milieu naturel.

Toute disposition permettant la non imperméabilisation du sol de ces emplacements de stationnement sera privilégiée.

Les *eaux pluviales* de toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doivent être traitées par un dispositif adapté à l'importance et à la nature de l'activité en assurant une protection efficace du milieu naturel.

Si l'infiltration n'est pas possible, les *eaux pluviales* sont stockées avant rejet à débit régulé, dans le réseau des *eaux pluviales*.

**4-3 Autres réseaux (distribution électrique, câble, etc.) :**

Quel que soit le réseau considéré, il doit être le moins visible possible et de préférence réalisé en souterrain.

**4-4. Déchets ménagers et assimilés :**

A l'occasion de toute nouvelle construction est mis en place un dispositif de rangement des containers à ordures adapté au système de collecte en vigueur dans la commune.
Quand la construction comprend des locaux à usage commercial, il est créé au sein de chaque local commercial un espace de stockage des ordures ménagères spécifique.

## ARTICLE UT 5 :
### Les superficies minimales des terrains constructibles

Non réglementé.

## ARTICLE UT 6 :
### L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

**6-1 Règle générale :**

Les constructions s'implantent en retrait de **5 mètres** minimum.

**6-2 Règles particulières :**

**6-2-1** Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le 29/01/13) ne respectant pas les dispositions figurant au 6.1, son extension horizontale et sa surélévation dans le prolongement de l'existant sont admises.

**6-2-2** Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, de plusieurs bâtiments, comme le prévoit l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme, le PLU impose une gestion par lot.

## Article UT 7 :
### L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

**7-1 Règle générale :**

Les constructions à destination d'habitation s'implantent en retrait de **3,5 mètres** minimum.

Les autres catégories de constructions s'implantent en retrait de **5 mètres** minimum.

**7-2 Règles particulières :**

**7-2-1** Exemption pour les extensions de **constructions existantes** :
Si une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le 29/01/13) est implantée à une distance de la limite séparative inférieure à celle fixée au 7-1, les extensions peuvent s'implanter dans le prolongement de la construction existante en longueur et/ou en hauteur à condition que la longueur totale de la *façade* en extension mesurée parallèlement à la limite séparative ne dépasse pas 10 mètres.
Aucune ouverture créant des *vues directes* ne peut être créée sauf si elle respecte les dispositions du 7-1.
La notion de vues directes est précisée en annexe du règlement.

**7-2-2** Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles de l'article 6.

**7-2-3** Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, de plusieurs bâtiments, comme le prévoit l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme, le PLU impose une gestion par lot.

## ARTICLE UT 8 :
**L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

**8-1 Règles générales :**

La construction de plusieurs bâtiments sur une même *unité foncière* est autorisée.

Lorsque deux constructions implantées sur la même *unité foncière* ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions est fixée à **4 mètres** en tout point débord de toiture compris.

**8-2 Règles particulières :**

Il n'est pas fixé de règle pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc …) réalisés sur les *façades* de constructions existantes.

## ARTICLE UT 9 :
**L'emprise au sol des constructions**

*L'emprise au sol* des constructions de toute nature ne peut excéder **40 %** de la superficie totale du terrain.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, de plusieurs bâtiments, comme le prévoit l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme, le PLU impose une gestion par lot.

## ARTICLE UT 10 :
**La hauteur maximale des constructions**

**10-1 Définition :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du *terrain naturel* jusqu' au faîtage.

**10-2 Règles générales :**

Constructions à destination d'hébergement hôtelier : La hauteur des constructions ne peut excéder **11,5 mètres** au faîtage. -

Autres catégories de constructions : La hauteur des constructions ne peut excéder **8,5 mètres** au faîtage.

**10-3 Règles particulières :**

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le 29/01/13) ne respecte pas les dispositions fixées au **10-2,** les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs de la construction après travaux ne dépassent pas la hauteur maximale de la construction à la date d'approbation du présent règlement (le 28/01/13).

## ARTICLE UT 11 :
## L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

**Rappel :** En application de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme.

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**.**

Les constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes ou avoisinantes.

**Dispositions générales à prendre en compte :**

**11-1 Composition générale et volumétrie des constructions :**

- **Les toitures**

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume.
Pour les toitures à pente, la pente minimale est de 15°. L'utilisation de matériaux réfléchissants est proscrite.
Les toitures terrasses sont autorisées.

- **Les *façades***

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.
Les *façades* latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les *façades* principales.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les *façade*s des constructions.

**11-2 Les éléments techniques :**

- **Les descentes d'*eaux pluviales***

Les descentes *d'eaux pluviales* devront être intégrées dans la composition architecturale de la *façade.*

- **Les rampes de parking**

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

- **Les édicules et gaines techniques**

Les édicules techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux *façades* et aux toitures où ils se trouvent.
Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, climatiseurs, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la *façade* ou s'harmonisant avec elle.

- **Les antennes**

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) installées en toiture doivent l'être de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

- **Les installations d'énergies alternatives**

Les surfaces destinées à la captation d'énergie solaire doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture, elles peuvent être réalisées :

- en toiture, dès lors qu'elles sont intégrées à la volumétrie de la construction et qu'elles ne réfléchissent pas la lumière ;
- en *façade,* dès lors qu'elles s'inscrivent dans le dessin général de la *façade* ou des éléments qui la composent.

De la même façon, les chauffe-eau solaires doivent être implantés de façon la plus discrète possible dans le volume de la construction et leur impact visuel doit être limité depuis l'espace public.

## ARTICLE UT 12 :
## Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

**12-1 Prescriptions en matière de stationnement des véhicules**

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.

**Nombre de places à réaliser :**
Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

Il est exigé au moins :

Pour les constructions à destination d'habitation :

- 2 places de stationnement par logement

Pour les constructions à destination de bureaux :
- 1 place de stationnement par tranche de **40 m²** de *surface de plancher.*

Pour les constructions à destination de commerce, d'artisanat et d'industrie :
- 1 place de stationnement par tranche de **60 m²** de *surface de plancher.*

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :
- 1 place de stationnement par chambre ou studios
- 2 places pour les villas en location saisonnière et les bungalows de plus de 30m² de *surface de plancher*

Pour les constructions à destination d'entrepôt :
- 1 place par tranche de **100 m²** de *surface de plancher.*

Pour les constructions et installation nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif :

- Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

**12-2 Normes techniques**

Les rampes d'accès au *sous-sol* ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'*alignement* ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique.
Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

## ARTICLE UT 13 :
## Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

**13-1 Analyse paysagère du site**

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

**13-2 Dispositions générales :**

**13-2-1 Les espaces libres**

- **50 %** au moins des espaces libres de toute construction doivent être traités en surfaces non imperméabilisées. Ces espaces non imperméabilisés ne peuvent être affectés au stationnement que sur 30% au maximum de leur surface.

- Un arbre est imposé pour 200 m² d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un carré de 1,50 mètre.

**13-2-2 Aires de stationnement :**

- Les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

- Les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés.

**13-2-3 *Constructions et installations nécessaires aux services publics* :**
Les dispositions figurant au 13-2-1 ne s'appliquent pas aux *constructions et installations nécessaires aux services publics* ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE UT 14 :
## Le coefficient d'occupation du sol

Non règlementé.

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURES

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUe

La zone 1AUe correspond au secteur de projet en entrée de bourg. Ce secteur dispose d'une orientation d'aménagement et de programmation qui fixe les objectifs urbains pour ce site, à savoir la réalisation d'un centre commercial, d'un port à sec et d'un programme de logements.

plan de délimitation



## ARTICLE 1AUE 1 :
### Les occupations et utilisations du sol interdites

- les constructions à destination d'habitation à l'exception de celles visées à l'article 2,
- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves,
- Les constructions de toutes natures à moins de 10 mètres de la crête des berges des rivières.

## ARTICLE 1AUE 2 :
### Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

**2-1** Les constructions nouvelles sont autorisées à condition qu'elles respectent les dispositions figurant dans l'orientation d'aménagement et de programmation définie pour la zone de manière à :

- garantir une bonne insertion dans le site,
- assurer des liaisons automobiles et piétonnes satisfaisantes avec le tissu environnant et les futures opérations susceptibles d'être réalisées en contiguïté,
- intégrer la réalisation des équipements nécessaires au bon fonctionnement de l'ensemble.

**2-2 :** Les constructions à destination d'habitation à condition d'être localisées à l'intérieur du secteur identifié dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

En dehors de ce secteur les constructions à destination d'habitation ne sont autorisées que si elles sont nécessaires au fonctionnement d'une autre occupation autorisée.

**2-3** Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

**2-4 :** Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :

**2-4-1** : elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone ;
**2-4-2** : elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
**2-4-3** : les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

**2-5 Une** partie de la zone est concernée par le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé par arrêté préfectoral le 22 novembre 2004. Il pourra être en outre fait utilisation de l'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme modifié suite au décret 2007-18 du 05 janvier 2007 après examen spécifique de chaque demande (principe dit de précaution). Certains secteurs sont donc repérés avec l'indice « r » pour risque informant de la présence de zones orange du PPRN dans les secteurs d'urbanisation du PLU.

## ARTICLE 1AUE 3 :
### Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

**3-1 Les accès**
Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante, aménagée sur les fonds de ses voisins et instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et 685-1 du Code Civil.

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie (publique ou privée) ou une servitude de passage en bon état de viabilité permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours et de ramassage des ordures ménagères.

Il peut également être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de *surface de plancher* projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.

**3-2 Les voies nouvelles :**

L'emprise des voies nouvellement créées et des servitudes de passage doit avoir une largeur de **8 mètres,** avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Toutefois, la largeur minimale de l'emprise peut être réduite sans être inférieure à **5 mètres** lorsque la voie nouvelle est à sens unique
Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

Si elles se terminent en impasse, les voies de desserte et les servitudes de passage doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

## ARTICLE 1AUE 4 :
## Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement, de télécommunications

**4-1 Eau potable :**

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

**4-2 Assainissement :**

**4.2.1 *Eaux usées***

Obligation de raccordement

Le raccordement sur le réseau collectif d'assainissement public ou privé est obligatoire pour toute nouvelle construction ou modification.

Cas particulier de l'assainissement non collectif

En cas d'absence de possibilité de raccordement au réseau public d'assainissement, il est exigé que les immeubles soient dotés d'un système d'assainissement non collectif en bon état de fonctionnement, et à la charge du propriétaire. Ce système doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit dès la réalisation du réseau collectif, le raccordement sur ce dernier devenant obligatoire. Une surface adaptée au système d'infiltration (obligatoire en aval des dispositifs de traitement) doit être laissée libre de toute construction ou revêtement imperméabilisant.

**4.2.2. *Eaux pluviales***

Conditions de raccordement

Les *eaux pluviales* collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement et en aucun cas dans le réseau d'assainissement des *eaux usées.*

Elles seront infiltrées, régulées ou traitées selon les cas.

Les eaux de toitures seront infiltrées directement dans les terrains, par tous dispositifs appropriés : puits d'infiltration, drains, fossés ou noues, récupérées ou stockées selon les cas

Les eaux de drainage agricole ou de *terrains construits* objets d'une demande d'occupation des sols autorisée, sont, dans la mesure du possible, infiltrées directement dans les terrains comme les eaux de toiture. Les services assainissement des collectivités (Syndicat, Communauté, Commune) pourront être contactés pour fournir un conseil technique.

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et des voiries privées sont traitées avant infiltration dans le milieu naturel.

Toute disposition permettant la non imperméabilisation du sol de ces emplacements de stationnement sera privilégiée.

Les *eaux pluviales* de toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doivent être traitées par un dispositif adapté à l'importance et à la nature de l'activité en assurant une protection efficace du milieu naturel.

Si l'infiltration n'est pas possible, les *eaux pluviales* sont stockées avant rejet à débit régulé, dans le réseau des *eaux pluviales*.

**4-3 Autres réseaux (distribution électrique, câble, etc.) :**

Quel que soit le réseau considéré, il doit être le moins visible possible et de préférence réalisé en souterrain.

**4-4. Déchets ménagers et assimilés :**

A l'occasion de toute nouvelle construction est mis en place un dispositif de rangement des containers à ordures adapté au système de collecte en vigueur dans la commune.
Quand la construction comprend des locaux à usage commercial, il est créé au sein de chaque local commercial un espace de stockage des ordures ménagères spécifique.

## ARTICLE 1AUE 5 :
### Les superficies minimales des terrains constructibles

Non réglementé.

## ARTICLE 1AUE 6 :
### L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

Les constructions s'implantent en retrait de **5 mètres** minimum en tout point.

## Article 1AUE 7 :
### L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

**7-1 Règle générale :**

Les constructions s'implantent en retrait de **5 mètres** minimum.

**7-2 Règles particulières :**

Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles de l'article 6.

## ARTICLE 1AUE 8 :
### L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

La construction de plusieurs bâtiments sur une même *unité foncière* est autorisée.

Lorsque deux constructions implantées sur la même *unité foncière* ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions est fixée à **5 mètres** en tout point débord de toiture compris.

## ARTICLE 1AUE 9 :
### L'emprise au sol des constructions

*L'emprise au sol* des constructions de toute nature ne peut excéder **50 %** de la superficie totale du terrain.

## ARTICLE 1AUE 10 :
### La hauteur maximale des constructions

**10-1 Définition :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du *terrain naturel* jusqu' au faîtage.

**10-2 Règles générales :**

La hauteur des constructions ne peut excéder **12 mètres** au faîtage.

## ARTICLE 1AUE 11 :
### L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

**Rappel :** En application de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme.

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**.**

Les constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes ou avoisinantes.

**Dispositions générales à prendre en compte :**

**11-1 Composition générale et volumétrie des constructions :**

- **Les toitures**

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume.
Pour les toitures à pente, la pente minimale est de 15°. L'utilisation de matériaux réfléchissants est proscrite.
Les toitures terrasses sont autorisées.

- **Les *façades***

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.
Les *façades* latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les *façades* principales.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les *façades* des constructions.

**11-2 Les éléments techniques :**

- **Les descentes *d'eaux pluviales***

Les descentes *d'eaux pluviales* devront être intégrées dans la composition architecturale de la *façade.*

- **Les rampes de parking**

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

- **Les édicules et gaines techniques**

Les édicules techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux *façades* et aux toitures où ils se trouvent.
Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, climatiseurs, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la *façade* ou s'harmonisant avec elle.

- **Les antennes**

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) installées en toiture doivent l'être de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

- **Les installations d'énergies alternatives**

Les surfaces destinées à la captation d'énergie solaire doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture, elles peuvent être réalisées :

- en toiture, dès lors qu'elles sont intégrées à la volumétrie de la construction et qu'elles ne réfléchissent pas la lumière ;
- en *façade*, dès lors qu'elles s'inscrivent dans le dessin général de la *façade* ou des éléments qui la composent.

De la même façon, les chauffe-eau solaires doivent être implantés de façon la plus discrète possible dans le volume de la construction et leur impact visuel doit être limité depuis l'espace public.

## ARTICLE 1AUE 12 :
## Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

**12-1 Prescriptions en matière de stationnement des véhicules**

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.

**Nombre de places à réaliser :**

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

Il est exigé au moins :

Pour les constructions à destination d'habitation :

- 2 places de stationnement par logement

Pour les constructions à destination de bureaux :

- 1 place de stationnement par tranche de **40 m²** de *surface de plancher.*

Pour les constructions à destination de commerce, d'artisanat et d'industrie :

- 1 place de stationnement par tranche de **60 m²** de *surface de plancher*.

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :

- 1 place de stationnement par chambre ou studios
- 2 places pour les villas en location saisonnière et les bungalows de plus de 30m² de *surface de plancher*

Pour les constructions à destination d'entrepôt :

- 1 place par tranche de **100 m²** de *surface de plancher.*

Pour les constructions et installation nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif :

- Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

**12-2 Normes techniques**

Les rampes d'accès au *sous-sol* ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'*alignement* ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique.
Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

## ARTICLE 1AUE 13 :
## Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

**13-1 Analyse paysagère du site**

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

**13-2 Dispositions générales :**

**13-2-1 Les espaces libres**

- **30 %** au moins des espaces libres de toute construction doivent être traités en surfaces non imperméabilisées. Ces espaces non imperméabilisés ne peuvent être affectés au stationnement que sur 30% au maximum de leur surface.

- Un arbre est imposé pour 200 m² d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un carré de 1,50 mètre.

**13-2-2 Aires de stationnement :**

- Les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

- Les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés.

**13-2-3 *Constructions et installations nécessaires aux services publics* :**
Les dispositions figurant au 13-2-1 ne s'appliquent pas aux *constructions et installations nécessaires aux services publics.*

## ARTICLE 1AUE 14 :
**Le coefficient d'occupation du sol**

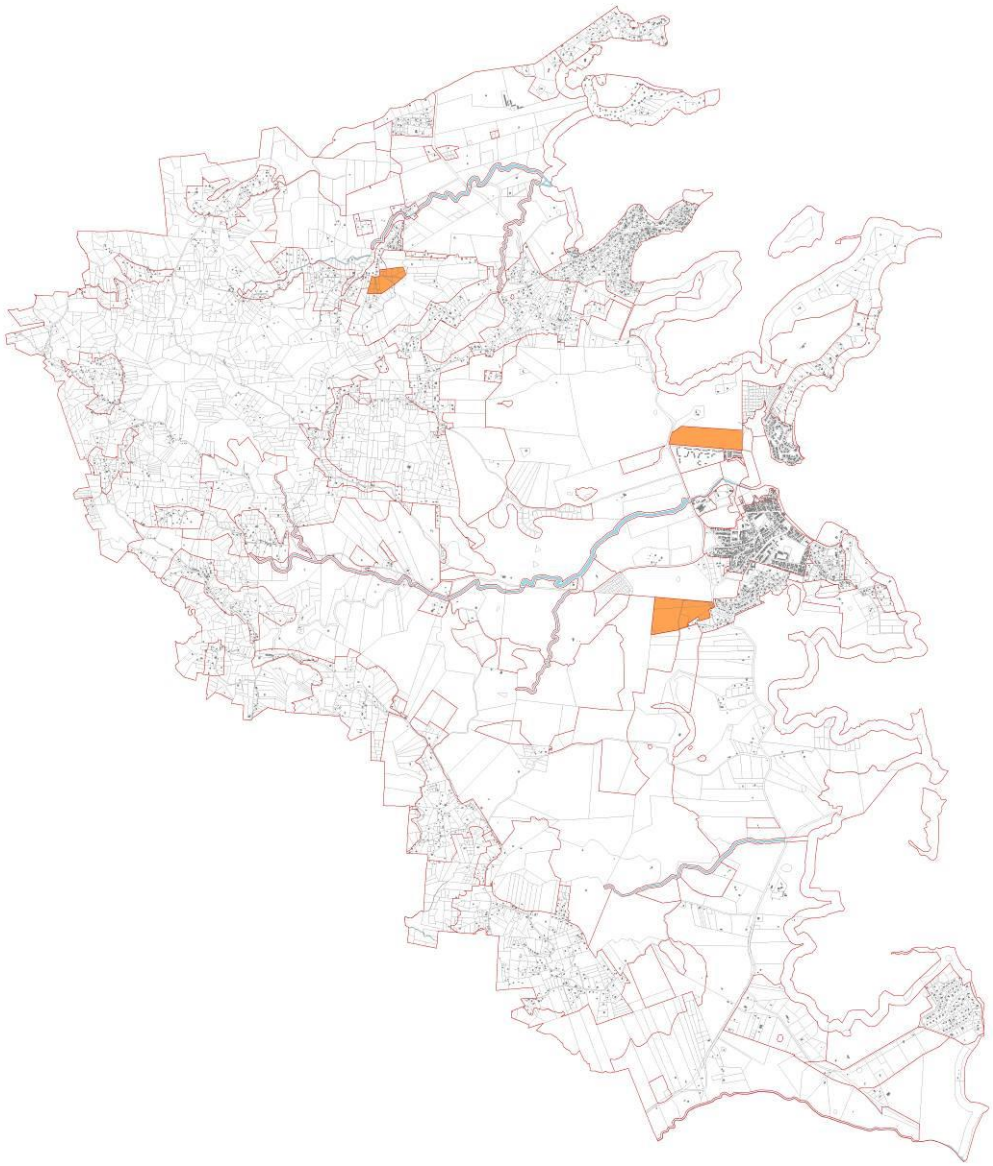
Non règlementé.

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURES

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

Les zones 2AU, peu ou non équipées, ont pour vocation d'accueillir à moyen terme l'urbanisation future de la commune sous forme d'opérations mixtes.
Ces secteurs seront urbanisés dans le cadre d'un projet urbain d'ensemble qui sera traduit dans le PLU sous forme d'orientations d'aménagement et de programmation.
Ces zones seront ouvertes à l'urbanisation à l'occasion d'une procédure de modification du PLU.

plan de délimitation



## ARTICLE 2AU 1 :
**Les occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites toutes formes de construction

## ARTICLE 2AU 2 :
**Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone, à l'intérieur des emplacements délimités sur le plan de zonage en application des dispositions de l'article L 123-2-b) du Code de l'Urbanisme, un pourcentage de 25 % des logements réalisés seront des logements sociaux.

## Article 2AU 3 :
**Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Non réglementé.

## ARTICLE 2AU 4 :
**Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement, de télécommunications**

Non réglementé.

## Article 2AU 5 :
**Les superficies minimales des terrains constructibles**

Non réglementé.

## ARTICLE 2AU 6 :
**L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques**

Les constructions s'implantent en retrait à une distance minimale de **5 mètres** par rapport à l'*alignement*.

## ARTICLE 2AU 7 :
**L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent s'implanter en retrait de la limite à une distance égale à **4 mètres** au minimum**.**

## ARTICLE 2AU 8 :
**L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

Non réglementé.

## ARTICLE 2AU 9 :
**L'emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

## ARTICLE 2AU 10 :
**La hauteur maximale des constructions**

Non réglementé.

## ARTICLE 2AU 11 :
**L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

Non réglementé.

## ARTICLE 2AU 12 :
**Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Non réglementé.

## ARTICLE 2AU 13 :
**Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations**

Non réglementé.

## ARTICLE 2AU14 :
**Le coefficient d'occupation du sol**

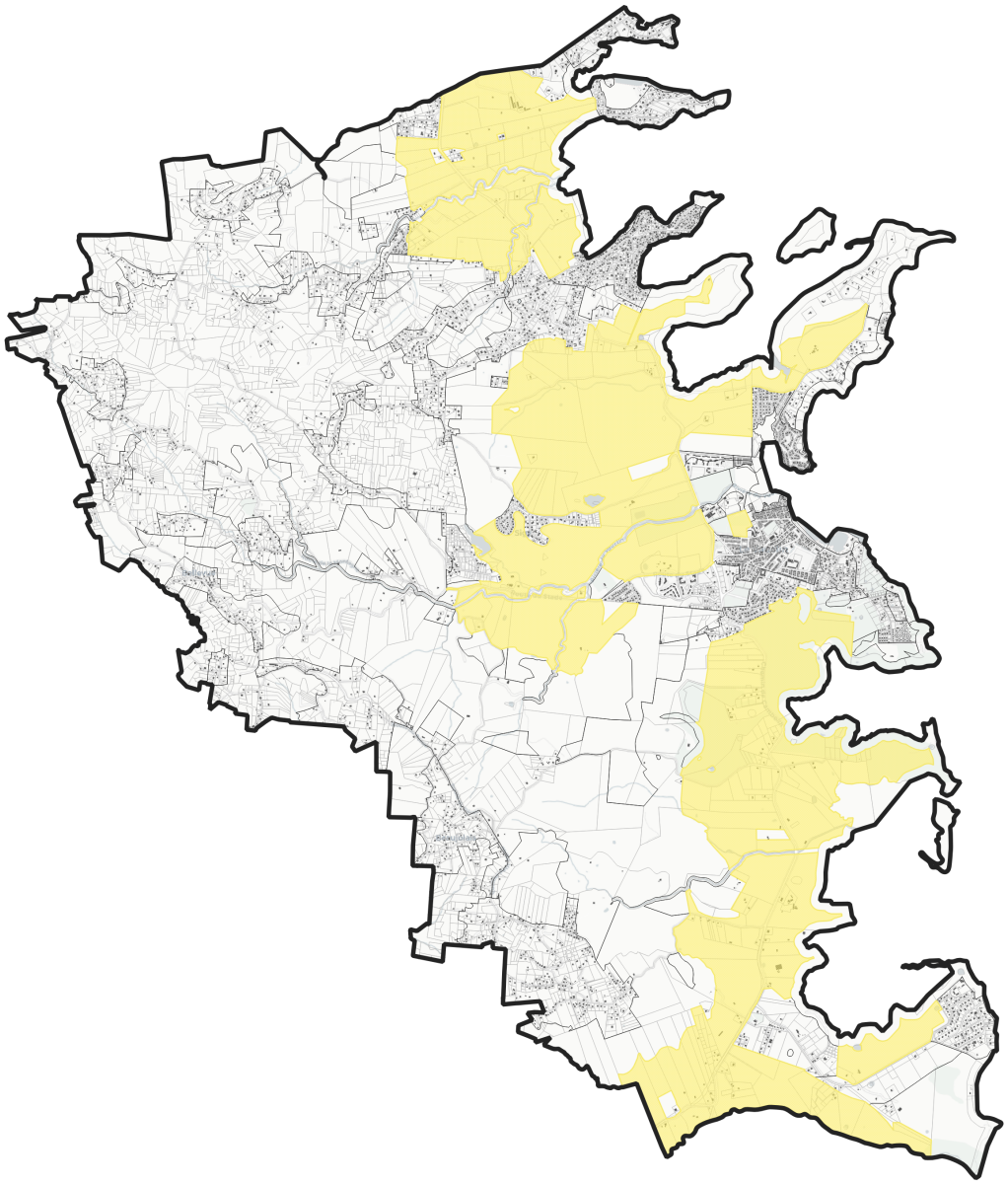
Non réglementé.

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A1

La zone A1 correspond aux parties de territoire affectées à l'activité agricole qui doivent, au regard de la protection des paysages agricoles, bénéficier d'une très forte protection.

plan de délimitation



## ARTICLE A1 1 :
**Les occupations et utilisations du sol interdites**

- Les constructions destinées à l'artisanat, aux commerces, aux bureaux,
- Les constructions destinées d'industrie, à l'entrepôt,
- Les constructions destinées d'habitation, à l'hébergement hôtelier,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration,
- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves,
- Les constructions de toutes natures à moins de 10 mètres de la crête des berges des rivières.
- L'installation des caravanes, conformément aux dispositions des articles R.111-39 et R.111-43 du Code de l'Urbanisme.
- La création de terrain de camping ou de parc résidentiel de loisirs
- La création d'aire de dépôt de véhicules, garage collectif de caravanes ou résidences mobiles de loisirs

## ARTICLE A1 2:
**Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

**2-1** Les constructions et installations à condition d'être strictement destinées au fonctionnement des activités agricoles y compris les lieux de stockage.

**2-2** La réhabilitation sans création de *surface de plancher* des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du présent règlement, sous réserve de prise en compte des prescriptions et recommandations du règlement du PPRN en cas d'aléa fort et majeur et selon le type d'aléas.

**2-3** Les affouillements, exhaussements de sol, directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

**2-4** Les aménagements, ouvrages et installations directement liés à la gestion de la fréquentation du public tels que aires de stationnement, dès lors qu'ils font l'objet d'un traitement paysager de qualité sans imperméabilisation des sols et qu'ils ne remettent pas en cause l'exploitation agricole.

**2-5** Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

## Article A1 3 :
**Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

**3-1 Les accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante, aménagée sur les fonds de ses voisins et instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et 685-1 du Code Civil.

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie (publique ou privée) ou une servitude de passage en bon état de viabilité permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours et de ramassage des ordures ménagères.

Il peut également être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de *surface de plancher* projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.

**3-2 Les voies nouvelles :**

L'emprise des voies nouvellement créées et des servitudes de passage doit avoir une largeur de **8 mètres,** avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Toutefois, la largeur minimale de l'emprise peut être réduite sans être inférieure à **5 mètres** lorsque la voie nouvelle est à sens unique
Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

Si elles se terminent en impasse, les voies de desserte et les servitudes de passage doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

## ARTICLE A1 4 :
## Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement, de télécommunications

**4-1 Eau potable :**

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

**4-2 Assainissement :**

**4.2.1 *Eaux usées***

Obligation de raccordement

Le raccordement sur le réseau collectif d'assainissement public ou privé est obligatoire pour toute nouvelle construction ou modification.

Cas particulier de l'assainissement non collectif

En cas d'absence de possibilité de raccordement au réseau public d'assainissement, il est exigé que les immeubles soient dotés d'un système d'assainissement non collectif en bon état de fonctionnement, et à la charge du propriétaire. Ce système doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit dès la réalisation du réseau collectif, le raccordement sur ce dernier devenant obligatoire. Une surface adaptée au système d'infiltration (obligatoire en aval des dispositifs de traitement) doit être laissée libre de toute construction ou revêtement imperméabilisant.

**4.2.2. *Eaux pluviales***

Conditions de raccordement

Les *eaux pluviales* collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement et en aucun cas dans le réseau d'assainissement des *eaux usées.*

Elles seront infiltrées, régulées ou traitées selon les cas.

Les eaux de toitures seront infiltrées directement dans les terrains, par tous dispositifs appropriés : puits d'infiltration, drains, fossés ou noues, récupérées ou stockées selon les cas

Les eaux de drainage agricole ou de *terrains construits* objets d'une demande d'occupation des sols autorisée, sont, dans la mesure du possible, infiltrées directement dans les terrains comme les eaux de toiture. Les services assainissement des collectivités (Syndicat, Communauté, Commune) pourront être contactés pour fournir un conseil technique.

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et des voiries privées sont traitées avant infiltration dans le milieu naturel.

Toute disposition permettant la non imperméabilisation du sol de ces emplacements de stationnement sera privilégiée.

Les *eaux pluviales* de toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doivent être traitées par un dispositif adapté à l'importance et à la nature de l'activité en assurant une protection efficace du milieu naturel.

Si l'infiltration n'est pas possible, les *eaux pluviales* sont stockées avant rejet à débit régulé, dans le réseau des *eaux pluviales.*

**4-3 Autres réseaux (distribution électrique, câble, etc.) :**

Quel que soit le réseau considéré, il doit être le moins visible possible et de préférence réalisé en souterrain.

**4-4. Déchets ménagers et assimilés :**

A l'occasion de toute nouvelle construction est mis en place un dispositif de rangement des containers à ordures adapté au système de collecte en vigueur dans la commune.
Quand la construction comprend des locaux à usage commercial, il est créé au sein de chaque local commercial un espace de stockage des ordures ménagères spécifique.

## Article A1 5 :
### Les superficies minimales des terrains constructibles

Non réglementé.

## ARTICLE A1 6 :
### L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

**6-1 Règle générale :**

Les constructions nouvelles s'implantent en retrait à une distance minimale de **5 mètres** par rapport à l'*alignement*.

**6-2 Règles particulières :**

Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respectant pas les dispositions figurant au 6.1, son extension horizontale et sa surélévation dans le prolongement de l'existant sont admises.

## ARTICLE A1 7 :
## L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

**7-1 Règle générale :**

Les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait des limites séparatives.
Les marges minimum de retrait des limites séparatives sont égales à **3,5 mètres** minimum.

**7-2 Règles particulières :**

Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles de l'article 6.

## ARTICLE A1 8 :
## L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

**8-1 Règles générales :**

La construction de plusieurs bâtiments sur une même *unité foncière* est autorisée.

Lorsque deux constructions implantées sur la même *unité foncière* ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions est fixée à **4 mètres** en tout point débord de toiture compris.

**8-2 Règles particulières :**

Il n'est pas fixé de règle pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc …) réalisés sur les *façades* de constructions existantes.

## ARTICLE A1 9 :
## L'emprise au sol des constructions

*L'emprise au sol* maximale des constructions est limitée à **2 %** de la superficie de *l'unité foncière.*

## ARTICLE A1 10 :
## La hauteur maximale des constructions

**10-1 Définition :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du *terrain naturel* jusqu' au faîtage.

**10-2 Règles générales :**

La hauteur des constructions ne peut excéder **8,5 mètres** au faîtage.

**10-3 Règles particulières :**

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas les dispositions fixées au **10-2,** les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition

que les hauteurs de la construction après travaux ne dépassent pas la hauteur maximale de la construction à la date d'approbation du présent règlement.

## ARTICLE A1 11 :
## L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

**Rappel :** En application de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme.

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**.**

**Dispositions générales à prendre en compte :**

**11-1 Composition générale et volumétrie des constructions :**

- **Les toitures**

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume.
La pente minimale est de 15°. L'utilisation de matériaux réfléchissants est proscrite.
Les toitures terrasse sont interdites.

- **Les *façades***

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.
Les *façades* latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les *façades* principales.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les *façades* des constructions (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses …).

Les pignons aveugles doivent faire l'objet d'un traitement de modénature (corniches, bandeaux etc…) et/ou d'enduits.

**11-2 Les éléments techniques :**

- Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes *d'eaux pluviales* devront être intégrées dans la composition architecturale de la *façade.*

- **Les édicules et gaines techniques**

Les édicules techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux *façades* et aux toitures où ils se trouvent.
Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, climatiseurs, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la *façade* ou s'harmonisant avec elle.

- **Les antennes**

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) installées en toiture doivent l'être de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

- **Les installations d'énergies alternatives**

Les surfaces destinées à la captation d'énergie solaire doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture, elles peuvent être réalisées :

- en toiture, dès lors qu'elles sont intégrées à la volumétrie de la construction et qu'elles ne réfléchissent pas la lumière ;
- en *façade,* dès lors qu'elles s'inscrivent dans le dessin général de la *façade* ou des éléments qui la composent.

L'implantation de surfaces destinées à la captation d'énergie solaire posées sur sol, de type ferme photovoltaïque, est interdite.

De la même façon, les chauffe-eau solaires doivent être implantés de façon la plus discrète possible dans le volume de la construction et leur impact visuel doit être limité depuis l'espace public.

**11-3 Les clôtures :**

La hauteur totale de la *clôture* ne doit pas dépasser **2 mètres**.

Les *clôtures* doivent être très largement ajourées et ne doivent pas comprendre de partie pleine afin notamment de ne pas empêcher la circulation des animaux et participer ainsi à la préservation des corridors écologiques.
L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts ou destinés à un autre usage est interdit.

Les dispositions ci avant ne s'imposent pas aux *clôtures* des terrains occupés par des *constructions et installations nécessaires aux services publics* lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

## ARTICLE A 1 12 :
**Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Non réglementé.

## ARTICLE A1 13 :
**Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations**

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

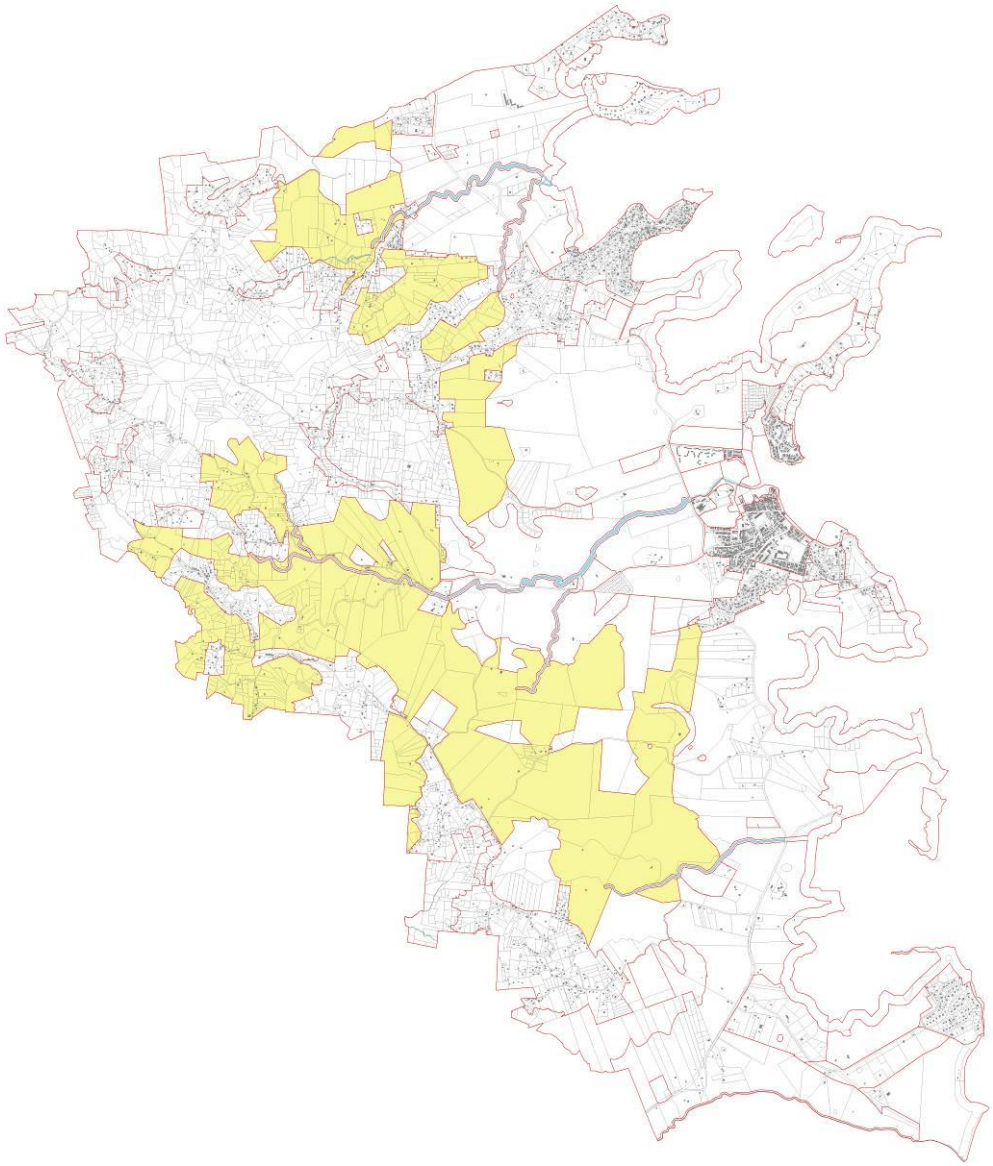
## ARTICLE A 1 14 :
**Le coefficient d'occupation du sol**

Non règlementé.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A2

La zone A2 correspond aux parties de territoire affectées à l'activité agricole.
Cette zone comme la zone A1 est dédiée à l'activité agricole. Toutefois, s'agissant de secteurs moins sensibles au regard des paysages agricoles, les possibilités de construction y sont plus souples pour les installations agricoles.
Par ailleurs, afin de permettre, conformément aux orientations du PADD, le développement touristique, des dispositions autorisant de manière très encadrée la création de gîtes et les aménagements légers liés à la fréquentation et à l'accueil du public, sont autorisées.

plan de délimitation



## ARTICLE A2 1 :
**Les occupations et utilisations du sol interdites**

- Les constructions destinées à l'artisanat, aux commerces, aux bureaux,
- Les constructions destinées d'industrie, à l'entrepôt à l'exception des dispositions figurant à l'article 2,
- Les constructions destinées d'habitation, à l'hébergement hôtelier à l'exception des dispositions figurant à l'article 2,
- les constructions à destination d'équipement public ou d'intérêt collectif à l'exception des dispositions figurant à l'article 2,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration,
- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves,
- Les constructions de toutes natures à moins de 10 mètres de la crête des berges des rivières.

## ARTICLE A2 2 :
**Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

**2-1** Les constructions et installations à condition d'être strictement destinées au fonctionnement des exploitations agricoles y compris les lieux de stockage ;

**2-2** Les constructions nouvelles destinées à l'habitation à condition d'être strictement lié au fonctionnement des activités agricoles si la présence de l'exploitant est nécessaire et dans la limite de 150 m² *d'emprise au sol.*

**2-3** La réhabilitation des constructions à destination d'habitat existantes à la date d'approbation du présent règlement, sous réserve de prise en compte des prescriptions et recommandations du règlement du PPRN en cas d'aléa fort et majeur et selon le type d'aléa Une augmentation de *surface de plancher* limitée à 30m² est admise, dans la limite de 150 m² d'emprise au sol.

**2-4** Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier (exclusivement des gites ruraux, constructions à caractère agritouristique) à condition :

- d'être réalisées sur le site d'une exploitation agricole dument recensée et présentant une antériorité de trois ans au minimum
- d'être situées dans un rayon de 100 mètres maximum des bâtiments d'exploitation
- d'être exclusivement destinées à des gîtes.

**2-5** Les affouillements, exhaussements de sol, directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

**2-6** Les aménagements, ouvrages, installations et constructions à condition d'être nécessaires à l'aménagement de points de vue dans le respect des orientations du PADD. Il s'agit des aménagements d'aires de stationnement, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces sites ou milieux, dès lors qu'ils font l'objet d'un traitement paysager de qualité sans imperméabilisation des sols qu'ils ne remettent pas en cause l'exploitation agricole et dans le respect du couvert végétal initial.
Les aménagements légers liés à la fréquentation et à l'accueil du public, tels que les cheminements piétonniers et cyclables, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou l'information du public, les bâtiments légers pour abriter, accueillir et informer le public, les postes d'observation. Leur *emprise au sol* ne peut excéder 20m².

## Article A2 3 :
**Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

**3-1 Les accès**
Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante, aménagée sur les fonds de ses voisins et instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et 685-1 du Code Civil.

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie (publique ou privée) ou une servitude de passage en bon état de viabilité permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours et de ramassage des ordures ménagères.

Il peut également être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de *surface de plancher* projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.

**3-2 Les voies nouvelles :**

L'emprise des voies nouvellement créées et des servitudes de passage doit avoir une largeur de **8 mètres,** avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Toutefois, la largeur minimale de l'emprise peut être réduite sans être inférieure à **5 mètres** lorsque la voie nouvelle est à sens unique
Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

Si elles se terminent en impasse, les voies de desserte et les servitudes de passage doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

## ARTICLE A2 4 :
**Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement, de télécommunications**

**4-1 Eau potable :**

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

**4-2 Assainissement :**

**4.2.1 *Eaux usées***

Obligation de raccordement

Le raccordement sur le réseau collectif d'assainissement public ou privé est obligatoire pour toute nouvelle construction ou modification.

Cas particulier de l'assainissement non collectif

En cas d'absence de possibilité de raccordement au réseau public d'assainissement, il est exigé que les immeubles soient dotés d'un système d'assainissement non collectif en bon état de fonctionnement, et à la charge du propriétaire. Ce système doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit dès la réalisation du réseau collectif, le raccordement sur ce dernier devenant obligatoire. Une surface adaptée au système

d'infiltration (obligatoire en aval des dispositifs de traitement) doit être laissée libre de toute construction ou revêtement imperméabilisant.

#### 4.2.2. *Eaux pluviales*

Conditions de raccordement

Les *eaux pluviales* collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement et en aucun cas dans le réseau d'assainissement des *eaux usées.*

Elles seront infiltrées, régulées ou traitées selon les cas.

Les eaux de toitures seront infiltrées directement dans les terrains, par tous dispositifs appropriés : puits d'infiltration, drains, fossés ou noues, récupérées ou stockées selon les cas

Les eaux de drainage agricole ou de terrains construits objets d'une demande d'occupation des sols autorisée, sont, dans la mesure du possible, infiltrées directement dans les terrains comme les eaux de toiture. Les services assainissement des collectivités (Syndicat, Communauté, Commune) pourront être contactés pour fournir un conseil technique.

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et des voiries privées sont traitées avant infiltration dans le milieu naturel.

Toute disposition permettant la non imperméabilisation du sol de ces emplacements de stationnement sera privilégiée.

Les *eaux pluviales* de toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doivent être traitées par un dispositif adapté à l'importance et à la nature de l'activité en assurant une protection efficace du milieu naturel.

Si l'infiltration n'est pas possible, les *eaux pluviales* sont stockées avant rejet à débit régulé, dans le réseau des *eaux pluviales*.

**4-3 Autres réseaux (distribution électrique, câble, etc.) :**

Quel que soit le réseau considéré, il doit être le moins visible possible et de préférence réalisé en souterrain.

**4-4. Déchets ménagers et assimilés :**

A l'occasion de toute nouvelle construction est mis en place un dispositif de rangement des containers à ordures adapté au système de collecte en vigueur dans la commune.
Quand la construction comprend des locaux à usage commercial, il est créé au sein de chaque local commercial un espace de stockage des ordures ménagères spécifique.

## Article A2 5 :
### Les superficies minimales des terrains constructibles

Non réglementé.

## ARTICLE A2 6 :
## L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

**6-1 Règle générale :**

Les constructions nouvelles s'implantent en retrait à une distance minimale de **5 mètres** par rapport à l'*alignement*.

**6-2 Règles particulières :**

Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le 29/01/13) ne respectant pas les dispositions figurant au 6.1, son extension horizontale et sa surélévation dans le prolongement de l'existant sont admises.

## ARTICLE A2 7 :
## L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

**7-1 Règle générale :**

Les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait des limites séparatives.
Les marges minimum de retrait des limites séparatives sont égales à 3**,5 mètres** minimum.

**7-2 Règles particulières :**

**7-2-1** Exception pour les extensions de **constructions existantes** :

Si une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le 29/01/13) est implantée à moins de 3,5 mètres de la limite séparative, les extensions peuvent s'implanter dans le prolongement de la construction existante en longueur et/ou en hauteur à condition que la longueur totale de la *façade* mesurée parallèlement à la limite séparative (y compris l'extension) ne dépasse pas 10 mètres.
Aucune ouverture créant des *vues directes* ne peut être créée sauf si elle respecte les dispositions du 7-1.
La notion de vues directes est précisée en annexe du règlement.

**7-2-2** Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles de l'article 6.

## ARTICLE A2 8 :
## L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

**8-1 Règles générales :**

La construction de plusieurs bâtiments sur une même *unité foncière* est autorisée.

Lorsque deux constructions implantées sur la même *unité foncière* ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions est fixée à **4 mètres** en tout point débord de toiture compris.

**8-2 Règles particulières :**

Il n'est pas fixé de règle pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc.) réalisés sur les *façades* de constructions existantes.

## ARTICLE A2 9 :
### L'emprise au sol des constructions

**9-1** Il n'est pas fixé de règle pour les constructions à destination agricole sous réserves des dispositions particulières fixées au 9-2.

**9-2** *L'emprise au sol* maximale des constructions est limitée à **150 m²** pour les constructions à destination d'habitation et d'hébergement hôtelier (y compris les gîtes) autorisées à l'article A2 2.

## ARTICLE A2 10 :
### La hauteur maximale des constructions

**10-1 Définition :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du *terrain naturel* jusqu' au faîtage.

**10-2 Règles générales :**

La hauteur des constructions ne peut excéder **8,5 mètres** au faîtage.

**10-3 Règles particulières :**

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le 28/01/13) ne respecte pas les dispositions fixées au **10-2,** les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs de la construction après travaux ne dépassent pas la hauteur maximale de la construction à la date d'approbation du présent règlement (le 29/01/13).

## ARTICLE A2 11 :
### L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

**Rappel :** En application de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme.

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**.**

**Dispositions générales à prendre en compte :**

**11-1 Composition générale et volumétrie des constructions :**

- **Les toitures**

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume.
La pente minimale est de 15°. L'utilisation de matériaux réfléchissants est proscrite.
Les toitures terrasse sont interdites.

- **Les *façades***

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les *façades* latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les *façades* principales.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les *façades* des constructions (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses …).

Les pignons aveugles doivent faire l'objet d'un traitement de modénature (corniches, bandeaux etc…) et/ou d'enduits.

**11-2 Les éléments techniques :**

- Les descentes *d'eaux pluviales*

Les descentes *d'eaux pluviales* devront être intégrées dans la composition architecturale de la *façade.*

- **Les édicules et gaines techniques**

Les édicules techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux *façades* et aux toitures où ils se trouvent.
Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, climatiseurs, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la *façade* ou s'harmonisant avec elle.

- **Les antennes**

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) installées en toiture doivent l'être de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

- **Les installations d'énergies alternatives**

Les surfaces destinées à la captation d'énergie solaire doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture, elles peuvent être réalisées :

- en toiture, dès lors qu'elles sont intégrées à la volumétrie de la construction et qu'elles ne réfléchissent pas la lumière ;
- en *façade*, dès lors qu'elles s'inscrivent dans le dessin général de la *façade* ou des éléments qui la composent.

L'implantation de surfaces destinées à la captation d'énergie solaire posées sur sol, de type ferme photovoltaïque, est interdite.

De la même façon, les chauffe-eau solaires doivent être implantés de façon la plus discrète possible dans le volume de la construction et leur impact visuel doit être limité depuis l'espace public.

**11-3 Les clôtures :**

La hauteur totale de la *clôture* ne doit pas dépasser **2 mètres**.

Les *clôtures* doivent être très largement ajourées et ne doivent pas comprendre de partie pleine afin notamment de ne pas empêcher la circulation des animaux et participer ainsi à la préservation des corridors écologiques.
L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts ou destinés à un autre usage est interdit.

Les dispositions ci avant ne s'imposent pas aux *clôtures* des terrains occupés par des *constructions et installations nécessaires aux services publics* lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

## ARTICLE A2 12 :
### Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions.

Il est exigé au moins :

Pour les constructions à destination d'habitation :

- 1 place par logement

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :

- 1 place de stationnement par chambre ou studios
- 2 places pour les villas en location saisonnière et les bungalows de plus de 30m² de *surface de plancher*

Pour les constructions et installation nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif :

- Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

**12-2 Normes techniques**

Les rampes d'accès au *sous-sol* ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'*alignement* ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique.
Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

## ARTICLE A2 13 :
### Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

## ARTICLE A2 14 :
### Le coefficient d'occupation du sol

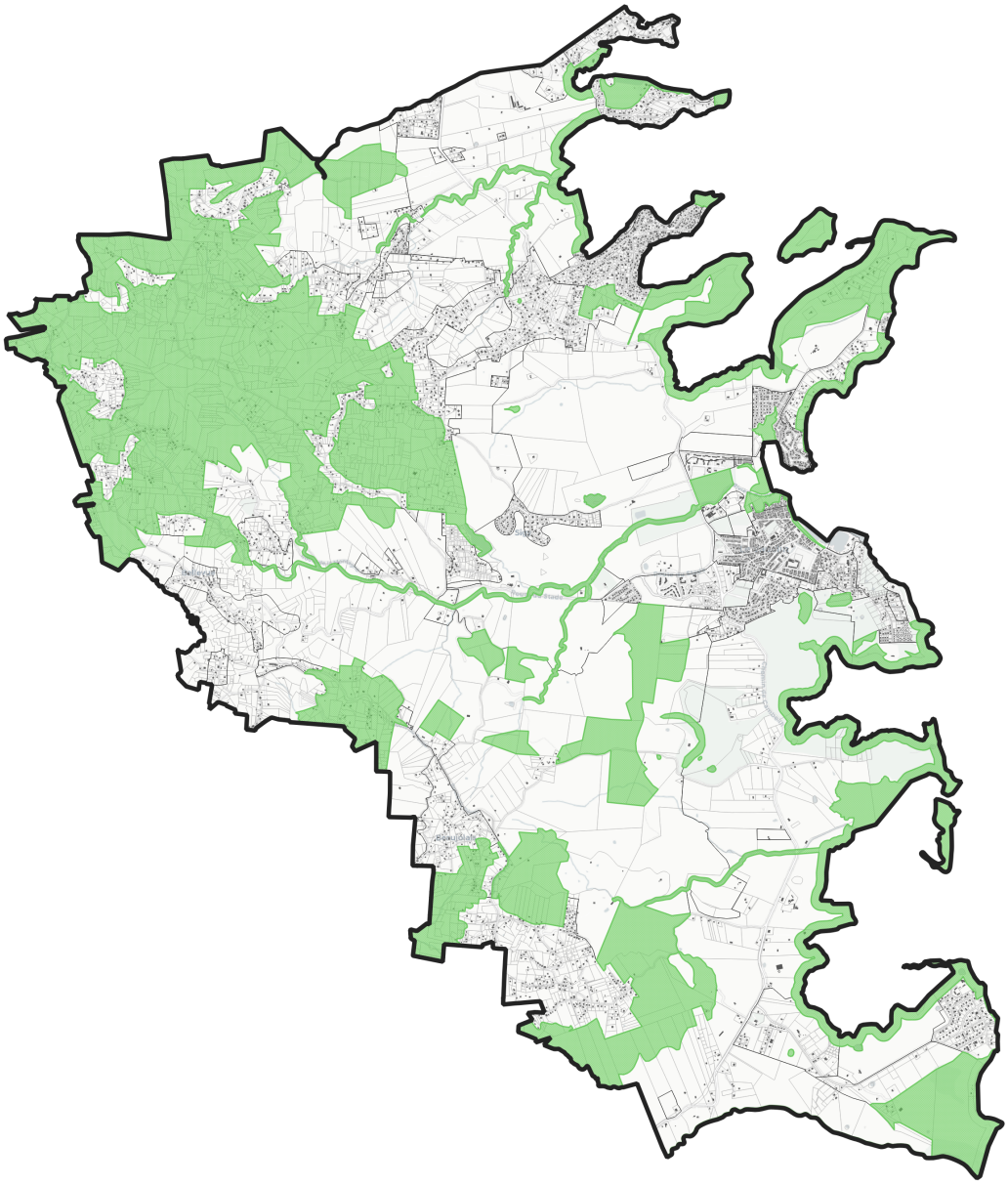
Non réglementé.

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N1

La zone N1 est consacrée aux parties du territoire communal préservées de l'urbanisation.
Elle comprend les grands espaces boisés, les espaces boisés en espace agricole et les zones littorales (notamment les mangroves).
Le secteur N1a permet l'aménagement de points de vue.

plan de délimitation



## ARTICLE N1 1 :
**Les occupations et utilisations du sol interdites**

Les constructions et les installations de toute nature à l'exception de celles visées à l'article 2.

## ARTICLE N1 2 :
**Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

**2-1** Pour l'ensemble de la zone N1 : Les constructions, ouvrages ou travaux liés aux *équipements techniques de fonctionnement des services publics* et d'intérêt collectif, et qui ne pourraient être implantés en d'autres lieux, par exemple pylônes, postes de transformation électrique, ouvrages de lutte contre incendie ou de protection contre les inondations ;

**2-2** Les aménagements légers liés à la fréquentation et à l'accueil du public, tels que les cheminements piétonniers et cyclables, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou l'information du public, les bâtiments légers pour abriter, accueillir et informer le public, les postes d'observation. Leur *emprise au sol* ne peut excéder 20m² ;

**2-3** La réhabilitation sans création de *surface de plancher* des constructions à destination d'habitat existantes à la date d'approbation du présent règlement (le 29/01/13);

**2-4** Les affouillements, exhaussements de sol, directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés ;

**2-5** Les aménagements, ouvrages et installations directement liés à la gestion de la fréquentation du public tels que aires de stationnement, dès lors qu'ils font l'objet d'un traitement paysager de qualité sans imperméabilisation des sols et qu'ils ne remettent pas en cause l'exploitation agricole ;

**2-6** A l'intérieur du secteur **N1a** uniquement, sont autorisés les aménagements, ouvrages, installations et constructions à condition d'être nécessaires à l'aménagement de points de vue dans le respect des orientations du PADD. Il s'agit des aménagements d'aires de stationnement, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces sites ou milieux, dès lors qu'ils font l'objet d'un traitement paysager de qualité sans imperméabilisation des sols et dans le respect du couvert végétal initial.
Les aménagements légers liés à la fréquentation et à l'accueil du public, tels que les cheminements piétonniers et cyclables, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou l'information du public, les bâtiments légers pour abriter, accueillir et informer le public, les postes d'observation. Leur *emprise au sol* ne peut excéder 20m².

## Article N1 3 :
**Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Non réglementé.

## ARTICLE N1 4 :
**Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement, de télécommunications**

Non réglementé.

## Article N1 5 :
**Les superficies minimales des terrains constructibles**

Non réglementé.

## ARTICLE N1 6 :
**L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques**

Les installations et constructions autorisées à l'article N1 2 s'implantent à distance minimale de **3 mètres**.

## ARTICLE N1 7 :
**L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les installations et constructions autorisées à l'article N1 2 s'implantent à distance minimale de **3 mètres**.

## ARTICLE N1 8 :
**L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

Non réglementé.

## ARTICLE N1 9 :
**L'emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

## ARTICLE N110 :
**La hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions est limitée à **5 mètres** au faîtage.

## ARTICLE N1 11 :
**L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

**Rappel :** En application de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme.

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**.**

L'implantation de surfaces destinées à la captation d'énergie solaire posées sur sol, de type ferme photovoltaïque, est interdite.

**Les clôtures :**

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser **2 mètres**.

Les clôtures doivent être très largement ajourées et ne doivent pas comprendre de partie pleine afin notamment de ne pas empêcher la circulation des animaux et participer ainsi à la préservation des corridors écologiques.
L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts ou destinés à un autre usage est interdit.

Les dispositions ci avant ne s'imposent pas aux *clôtures* des terrains occupés par des *constructions et installations nécessaires aux services publics* lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

## ARTICLE N1 12 :
**Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Non réglementé.

## ARTICLE N1 13 :
**Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations**

Non réglementé.

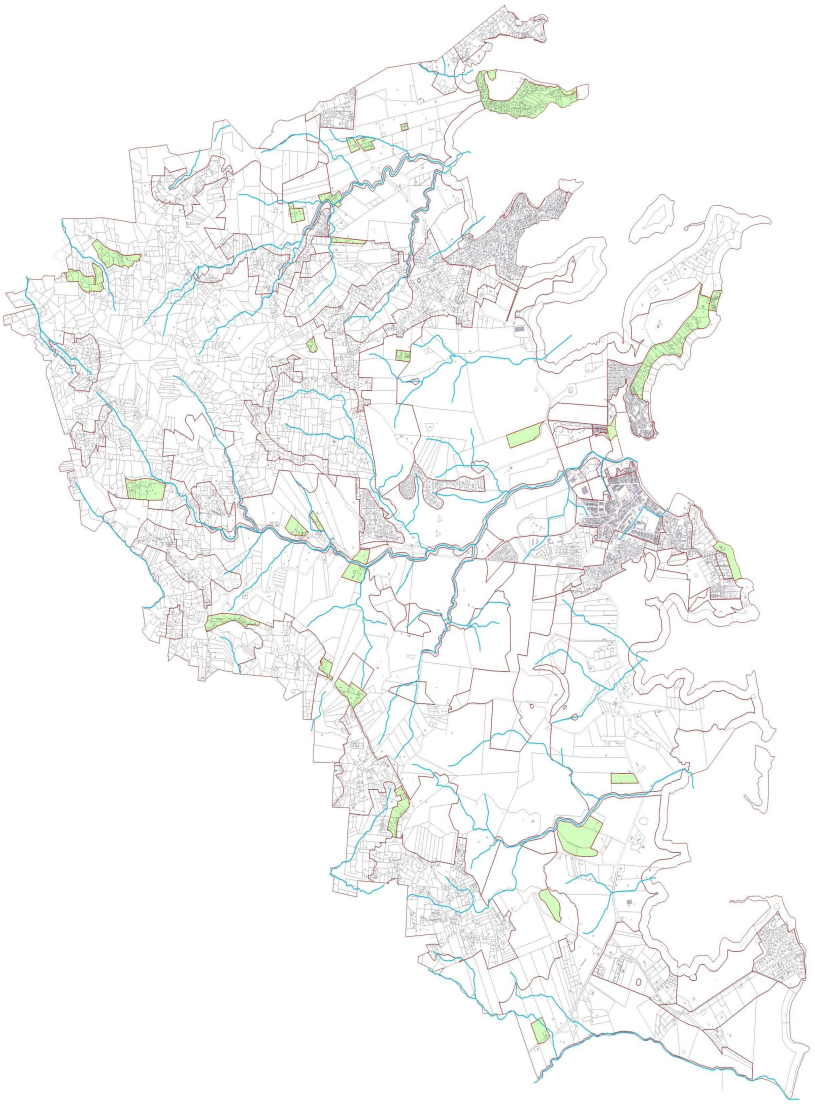
## ARTICLE N1 14 :
**Le coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N2

Ce sont les zones naturelles protégées, soit pour des raisons de risques, soit pour des raisons de site ou de paysage.
Les secteurs N2b et N2m autorisent de légères extensions de l'existant.
Le secteur N2c autorise les installations à condition d'être nécessaires à l'exploitation des carrières.
Le secteur N2d autorise l'installation des infrastructures de stockage et de valorisation des boues issues du dragage du port territorial.
Le secteur N2e autorise les constructions et installations à condition d'être nécessaires aux installations et fonctionnement des éoliennes.
Le secteur N2t permet la réalisation de bâtiments à vocation d'accueil touristique.
Le secteur N2f permet les constructions et installations nécessaires aux services publics identifiés par l'emplacement réservé : cimetière paysager.

plan de délimitation



## ARTICLE N2 1 :
### Les occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à destination d'industrie, d'entrepôt, d'artisanat, de commerces, de bureaux,
- Les *installations et constructions nécessaires aux services publics* ou d'intérêt collectif à l'exception de celles visées à l'article 2,
- Les constructions à destination d'habitation et d'hébergement hôtelier, à l'exception de celles visées à l'article 2.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration,
- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves,
- Les constructions de toutes natures à moins de 10 mètres de la crête des berges des rivières.

## ARTICLE N2 2 :
### Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées sous condition :

**Dans le secteur N2:**

Les constructions à destination d'habitation à condition de concerner la prise en compte des constructions existantes, y compris la rénovation (sous réserve de prise en compte des prescriptions et recommandations du règlement du PPRN en cas d'aléa fort et majeur et selon le type d'aléa), la démolition reconstruction à l'exception des bâtiments en ruine dans la limite de l'emprise actuelle.

Une extension est admise dans la limite maximale de 40% de l'emprise existante à date d'approbation du présent règlement. Un minimum de 50 m² d'extension est autorisé dans tous les cas de figure.

Les constructions nouvelles à destination d'habitation à condition que leur *surface de plancher* soit inférieure ou égale à 60m² par bâtiment et que *l'emprise au sol* n'excède pas 100m² par bâtiment.

**Dans le secteur N2b :** Les constructions à destination d'habitation à condition de concerner la prise en compte des constructions existantes, y compris la rénovation sous réserve de prise en compte des prescriptions et recommandations du règlement du PPRN en cas d'aléa fort et majeur et selon le type d'aléa, la démolition reconstruction dans la limite de l'emprise actuelle.

Une extension est admise dans la limite maximale de 20% de l'emprise existante à date d'approbation du présent règlement. Un minimum de 50 m² d'extension est autorisé dans tous les cas de figure.

**Dans le secteur N2c :** Les installations à condition d'être nécessaires à l'exploitation des carrières.

**Dans le secteur N2d** : Les installations et constructions à condition d'être nécessaires au stockage et à la valorisation des boues issues du dragage du port territorial.

**Dans le secteur N2e :** Les constructions et installations à condition d'être nécessaires aux installations et fonctionnement des éoliennes,

**Dans le secteur N2f :** Les *constructions et installations nécessaires aux services publics* identifiés par *l'emplacement réservé* : cimetière paysager,

**Dans le secteur N2m :** Les constructions à destination d'habitation à condition de concerner la prise en compte des constructions existantes sous réserve de prise en compte des prescriptions et recommandations du

règlement du PPRN en cas d'aléa fort et majeur et selon le type d'aléa, y compris la rénovation, la démolition reconstruction dans la limite de l'emprise actuelle.

Une extension est admise dans la limite maximale de 40% de l'emprise existante à date d'approbation du présent règlement. Un minimum de 50 m² d'extension est autorisé dans tous les cas de figure.

Les constructions nouvelles à destination d'habitation à condition qu'elles soient exclusivement liées au relogement des habitants du secteur des 50 pas géométriques de l'anse Maroquet.

**Dans le secteur N2t** : Les constructions à destination d'hébergement hôtelier de type agritourisme. Les constructions et installations à condition d'être nécessaires à l'accueil des visiteurs et aux activités de loisirs en lien avec l'environnement et la nature. Les *constructions et installations nécessaires aux services publics* ou d'intérêt collectif en lien avec un projet orienté vers la nature et l'environnement notamment une crèche en milieu rural, une structure d'accueil de public autiste etc.

Les constructions à destination d'habitation à condition de concerner la prise en compte des constructions existantes, y compris la rénovation sous réserve de prise en compte des prescriptions et recommandations du règlement du PPRn en cas d'aléas fort et majeur et selon le type d'aléas, la démolition reconstruction dans la limite de l'emprise actuelle.

Une extension est admise dans la limite maximale de 40% de l'emprise existante à date d'approbation du présent règlement. Un minimum de 50 m² d'extension est autorisé dans tous les cas de figure.

Les constructions nouvelles à destination d'habitation à condition que leur surface de plancher soit inférieure ou égale à 60m² par bâtiment et que *l'emprise au sol* n'excède pas 100m² par bâtiment.

Une partie de la zone est concernée par le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé par arrêté préfectoral le 22 novembre 2004. Il pourra être en outre fait utilisation de l'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme modifié suite au décret 2007-18 du 05 janvier 2007 après examen spécifique de chaque demande (principe dit de précaution). Certains secteurs sont donc repérés avec l'indice « r » pour risque informant de la présence de zones orange du PPRN dans les secteurs d'urbanisation du PLU.

## Article N2 3 :

### Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

**3-1 Les accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante, aménagée sur les fonds de ses voisins et instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et 685-1 du Code Civil.

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie (publique ou privée) ou une servitude de passage en bon état de viabilité permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours et de ramassage des ordures ménagères.

Il peut également être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de *surface de plancher* projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.

**3-2 Les voies nouvelles :**

L'emprise des voies nouvellement créées et des servitudes de passage doit avoir une largeur de **8 mètres,** avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Toutefois, la largeur minimale de l'emprise peut être réduite sans être inférieure à **5 mètres** lorsque la voie nouvelle est à sens unique
Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

Si elles se terminent en impasse, les voies de desserte et les servitudes de passage doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

## ARTICLE N2 4 :
## Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement, de télécommunications

**4-1 Eau potable :**

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

**4-2 Assainissement :**

**4.2.1 *Eaux usées***

Obligation de raccordement

Le raccordement sur le réseau collectif d'assainissement public ou privé est obligatoire pour toute nouvelle construction ou modification.

Cas particulier de l'assainissement non collectif

En cas d'absence de possibilité de raccordement au réseau public d'assainissement, il est exigé que les immeubles soient dotés d'un système d'assainissement non collectif en bon état de fonctionnement, et à la charge du propriétaire. Ce système doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit dès la réalisation du réseau collectif, le raccordement sur ce dernier devenant obligatoire. Une surface adaptée au système d'infiltration (obligatoire en aval des dispositifs de traitement) doit être laissée libre de toute construction ou revêtement imperméabilisant.

**4.2.2. *Eaux pluviales***

Conditions de raccordement

Les *eaux pluviales* collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement et en aucun cas dans le réseau d'assainissement des *eaux usées.*

Elles seront infiltrées, régulées ou traitées selon les cas.

Les eaux de toitures seront infiltrées directement dans les terrains, par tous dispositifs appropriés : puits d'infiltration, drains, fossés ou noues, récupérées ou stockées selon les cas

Les eaux de drainage agricole ou de *terrains construits* objets d'une demande d'occupation des sols autorisée, sont, dans la mesure du possible, infiltrées directement dans les terrains comme les eaux de toiture. Les services assainissement des collectivités (Syndicat, Communauté, Commune) pourront être contactés pour fournir un conseil technique.

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et des voiries privées sont traitées avant infiltration dans le milieu naturel.

Toute disposition permettant la non imperméabilisation du sol de ces emplacements de stationnement sera privilégiée.

Les *eaux pluviales* de toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doivent être traitées par un dispositif adapté à l'importance et à la nature de l'activité en assurant une protection efficace du milieu naturel.

Si l'infiltration n'est pas possible, les *eaux pluviales* sont stockées avant rejet à débit régulé, dans le réseau des *eaux pluviales*.

**4-3 Autres réseaux (distribution électrique, câble, etc.) :**

Quel que soit le réseau considéré, il doit être le moins visible possible et de préférence réalisé en souterrain.

**4-4. Déchets ménagers et assimilés :**

A l'occasion de toute nouvelle construction est mis en place un dispositif de rangement des containers à ordures adapté au système de collecte en vigueur dans la commune.
Quand la construction comprend des locaux à usage commercial, il est créé au sein de chaque local commercial un espace de stockage des ordures ménagères spécifique.

## Article N2 5 :
### Les superficies minimales des terrains constructibles

Non réglementé.

## ARTICLE N2 6 :
### L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

Pour les secteurs N2, N2b, N2c, N2f et N2t, les constructions s'implantent en retrait à une distance minimale de **6 mètres** par rapport à l'*alignement*.
Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respectant pas les dispositions ci dessus, son extension horizontale et sa surélévation dans le prolongement de l'existant sont admises

Pour les secteurs N2m et N2e, les constructions s'implantent à l'*alignement* ou en retrait à une distance minimale de **2 mètres** par rapport à l'*alignement*.

Pour le secteur N2d, les constructions et installations s'implantent à l'alignement ou en retrait à une distance minimale de **2 mètres** par rapport à l'alignement.

## ARTICLE N2 7 :
### L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

**7-1 Règle générale :**

Pour les secteurs N2, N2b, N2c, N2f et N2t, les constructions s'implantent en retrait des limites séparatives à une distance minimale de **4 mètres**.
Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respectant pas les dispositions ci dessus, son extension horizontale et sa surélévation dans le prolongement de l'existant sont admises.

Pour les secteurs N2m et N2e, les constructions s'implantent sur les limites séparatives ou en retrait à une distance minimale de **2 mètres**.

Pour le secteur N2d, les constructions et installations s'implantent sur les limites séparatives ou en retrait à une distance minimale de **2 mètres**.

## ARTICLE N2 8 :
**L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

Pour les secteurs N2, N2m et N2t, lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions principales est fixée à **6 mètres** en tout point débord de toiture compris.

## ARTICLE N2 9 :
**L'emprise au sol des constructions**

*L'emprise au sol* maximale des constructions est réglementée de la manière suivante :

- N2 : *L'emprise au sol* maximale des constructions **est fixée à l'existant** à la date d'approbation du présent règlement augmentée de **40%** avec un minimum d'extension autorisée de 50 m². L'emprise des constructions nouvelles est limitée à 15 % de la superficie du terrain et à 100 m² par bâtiment. Cette emprise est portée à 20% pour les terrains ayant une superficie inférieure à 400m².
- N2b : *L'emprise au sol* maximale des constructions est fixée à l'existant à la date d'approbation du présent règlement augmentée de **20%** avec un minimum d'extension autorisée de 50 m²
- N2c : *L'emprise au sol* maximale des constructions est fixée à **10%**.
- N2d : L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **10%**.
- N2e : *L'emprise au sol* maximale des constructions est fixée à **10%**.
- N2f : *L'emprise au sol* maximale des constructions est fixée à **50%**.
- N2m : *L'emprise au sol* maximale des constructions est fixée à **40%**.
- N2t : *L'emprise au sol* maximale des constructions est fixée à **15%**.

## ARTICLE N2 10 :
**La hauteur maximale des constructions**

- Pour les secteurs N2, N2b, N2c, N2d, N2f, N2m, N2t, La hauteur maximale des constructions est fixée à **6,5 mètres** au faîtage.

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas les dispositions fixées ci dessus**,** les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs de la construction après travaux ne dépassent pas la hauteur maximale de la construction à la date d'approbation du présent règlement.

- Pour le secteur N2e, la hauteur maximale des constructions est fixée à **55 mètres**.

## ARTICLE N2 11 :
### L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

**Rappel :** En application de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme.

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**.**

**Dispositions générales à prendre en compte :**

**11-1Composition générale et volumétrie des constructions :**

- **Les toitures**

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume.
La pente minimale est de 15°. L'utilisation de matériaux réfléchissants est proscrite.
Les toitures terrasse sont interdites.

- **Les *façades***

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.
Les *façades* latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les *façades* principales.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les *façades* des constructions.

Les caissons de volets roulants doivent être installés à l'intérieur des constructions.

**11-2 Les éléments techniques :**

- **Les descentes *d'eaux pluviales***

Les descentes *d'eaux pluviales* devront être intégrées dans la composition architecturale de la *façade*.

- **Les rampes de parking**

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

- **Les édicules et gaines techniques**

Les édicules techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux *façades* et aux toitures où ils se trouvent.
Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, climatiseurs, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la *façade* ou s'harmonisant avec elle.

- **Les antennes**

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) installées en toiture doivent l'être de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

- **Les installations d'énergies alternatives**

Les surfaces destinées à la captation d'énergie solaire doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture, elles peuvent être réalisées :

- en toiture, dès lors qu'elles sont intégrées à la volumétrie de la construction et qu'elles ne réfléchissent pas la lumière ;
- en *façade*, dès lors qu'elles s'inscrivent dans le dessin général de la *façade* ou des éléments qui la composent.

L'implantation de surfaces destinées à la captation d'énergie solaire posées sur sol, de type ferme photovoltaïque, est interdite.

De la même façon, les chauffe-eau solaires doivent être implantés de façon la plus discrète possible dans le volume de la construction et leur impact visuel doit être limité depuis l'espace public.

**11-3 Les clôtures :**

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser **2 mètres**.

Les clôtures doivent être très largement ajourées et ne doivent pas comprendre de partie pleine afin notamment de ne pas empêcher la circulation des animaux et participer ainsi à la préservation des corridors écologiques.
L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts ou destinés à un autre usage est interdit.

Les dispositions ci avant ne s'imposent pas aux *clôtures* des terrains occupés par des *constructions et installations nécessaires aux services publics* lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

## ARTICLE N2 12 :
### Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes doivent être définies en fonction de la nature de la construction.

Pour les constructions à destination d'habitation :
- 1 place de stationnement par logement

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :
- 1 place de stationnement par chambre ou studios
- 2 places pour les villas en location saisonnière et les bungalows de plus de 30m² de *surface de plancher*

Pour les constructions et installation nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif :
- Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

## ARTICLE N2 13 :
### Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Pour les secteurs N2, N2b, N2m et N2t :

- **60 %** au moins des espaces libres de toute construction en élévation doivent être traités en espaces de pleine terre. Ces espaces ne peuvent être affectés au stationnement.

## ARTICLE N2 14 :
**Le coefficient d'occupation du sol**

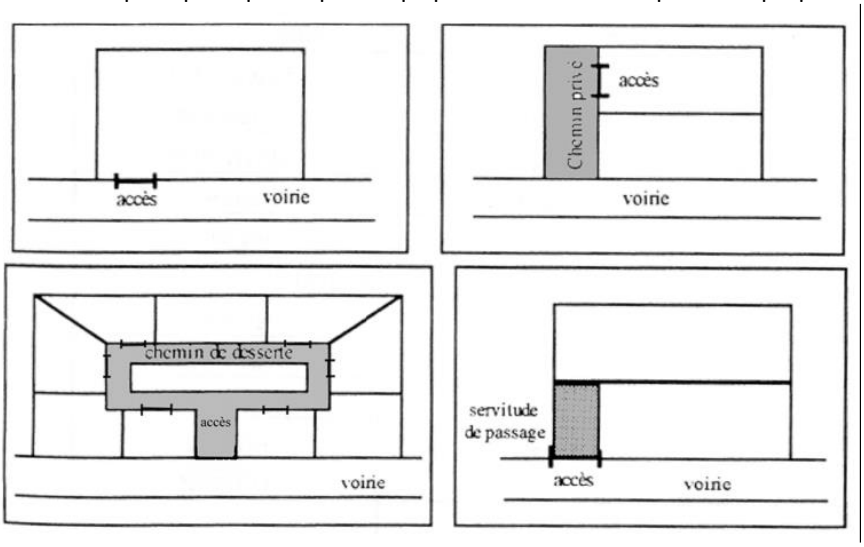
Non réglementé.

# GLOSSAIRE et DEFINITIONS

Précisions concernant la signification de certains mots ou expressions utilisés dans le présent règlement.

Accès et voie nouvelle :
L'accès est constitué par la limite entre le terrain et la voie qui le dessert.

La voie nouvelle est une emprise publique ou privée qui permet de desservir plusieurs propriétés distinctes.




Alignement par rapport aux voies :
L'alignement désigne la limite entre le terrain privé et l'emprise de la voie publique.

Bâtiment annexe :
Est considéré comme bâtiment annexe, une construction non affectée à l'habitation qui n'est pas contiguë à la construction principale à usage d'habitation : garage, abri de jardin,...

Clôture :
Dispositif situé entre la limite de l'unité foncière et la limite avec le domaine public d'une part et, d'autre part, la limite avec les parcelles qui lui sont contiguës ayant pour fonction d'empêcher ou de limiter le libre passage.

Constructions et installations nécessaires aux services publics :
Le terme recouvre l'ensemble des constructions publiques ou privées, affectées à une activité de service au public : cela concerne des équipements administratifs mais aussi les établissements scolaires, ainsi que les équipements publics ou privés qui assurent une fonction dans les domaines suivants : santé, culture, action sociale, sport, loisirs, tourisme, etc.

Eaux pluviales :

Sont considérées comme eaux pluviales celles qui proviennent des précipitations atmosphériques, des eaux d'arrosage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles sans ajout de produit lessiviel.

Cependant, les eaux de pluie ayant transité sur une zone de voirie sont susceptibles d'être chargées en hydrocarbures et en métaux lourds, elles devront dans ce cas être traitées.

Les eaux de source et de résurgence ne sont pas considérées comme des eaux pluviales.

Eaux usées domestiques :

Les eaux usées domestiques comprennent les eaux ménagères (rejets des cuisines, salles de bain, lessives) et les eaux vannes (rejets des toilettes).

Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau communal doit faire l'objet d'une convention ou d'une autorisation délivrée par le Maire (article L.1331-10 du code de la santé publique).

Emplacement réservé :
Ce sont les emprises de terrains privés qui sont réservées dans le PLU en vue de réaliser un équipement ou une infrastructure publique.

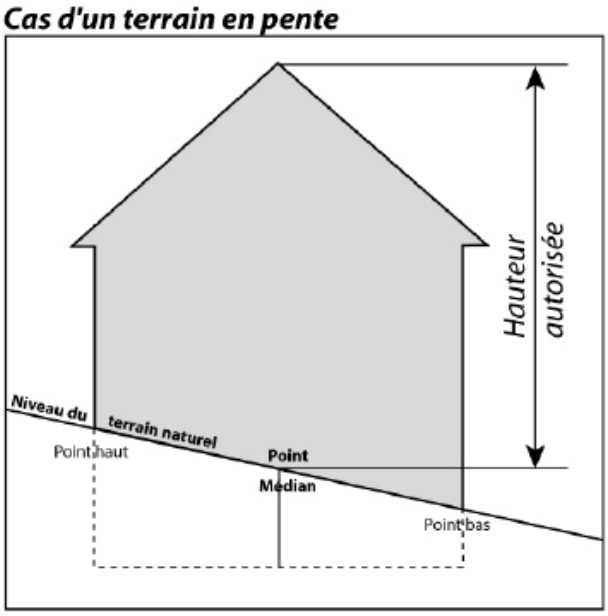
Emprise au sol :
En application de l'article R420-1 du Code de l'Urbanisme, l'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Equipements d'infrastructure :
Le terme recouvre l'ensemble des installations techniques, aménagements au sol ou en sous-sol, nécessaires au fonctionnement des constructions ou des services publics: voirie, réseaux, ponts, passerelles, antennes...

Espace Boisé Classé :
C'est une protection particulière instituée par l'article L 130.1 du code de l'urbanisme. Elle s'applique aux espaces boisés ou à boiser et soumet les coupes et abattages d'arbres à autorisation. La construction est interdite dans ces espaces et le caractère boisé des lieux doit être maintenu, le défrichement y est interdit.

Façade :
Côté de la construction donnant sur une limite parcellaire (limite sur l'espace public ou avec une autre parcelle) ou située à distance mais en vis-à-vis de cette limite. Un pignon constitue une façade.

Hauteur maximale des constructions :
La hauteur maximale des constructions est mesurée à compter du sol existant avant travaux jusqu'au point le plus haut de la construction. Sont non compris les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques,…




☞ *La hauteur au faîtage se prend par rapport au terrain naturel avant terrassement (terrain tel qu'il existe pendant l'instruction de la demande de permis de construire).*

Immeuble bâti non conforme:
Construction existante, qui n'est pas conforme à un ou plusieurs articles du règlement du PLU : hauteur plus importante que la hauteur autorisée, emprise au sol plus importante, construction en partie située dans les marges de retrait imposées, etc.

Passage sur le fonds d'autrui:
Il s'agit d'un droit de passage dont peut disposer une personne sur un terrain qui ne lui appartient pas. Il s'agit généralement d'une servitude de droit privé établie par voie conventionnelle ou à la suite d'une décision judiciaire.

Prospect :
Règle de retrait entre les façades d'une construction et, d'une part, la limite avec le domaine public et, d'autre part, la limite avec les terrains qui lui sont contiguës.

La surface de plancher :
La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

-des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
-des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètres ;
-des surfaces de planchers aménagés en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
-des surfaces de plancher des combles non aménageables ;
-des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
-des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
-d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Sous-sol:
Partie enterrée ou semi enterrée de la construction à condition que le niveau supérieur du sous sol n'excède pas 1 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel.

Terrain bâti existant:
Il s'agit d'une unité foncière qui, à la date d'application du présent règlement, supporte une construction, c'est à dire un ouvrage qui, s'il était réalisé aujourd'hui, entrerait dans le champ d'application du permis de construire ou de la déclaration préalable.

Terrain naturel :
Il s'agit du terrain en l'état avant réalisation de tout projet y compris les travaux de terrassement.

Unité foncière :
Une unité foncière est constituée par la ou les parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Unités foncières existantes à la date d'approbation du PLU :
Les unités foncières existantes prises en considération par le présent règlement sont celles figurant au Cadastre (ou les fractions d'unités foncières résultant d'une division constatée par un document d'arpentage produit à l'appui d'un acte publié à la Conservation des Hypothèques) à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

Vues directes :

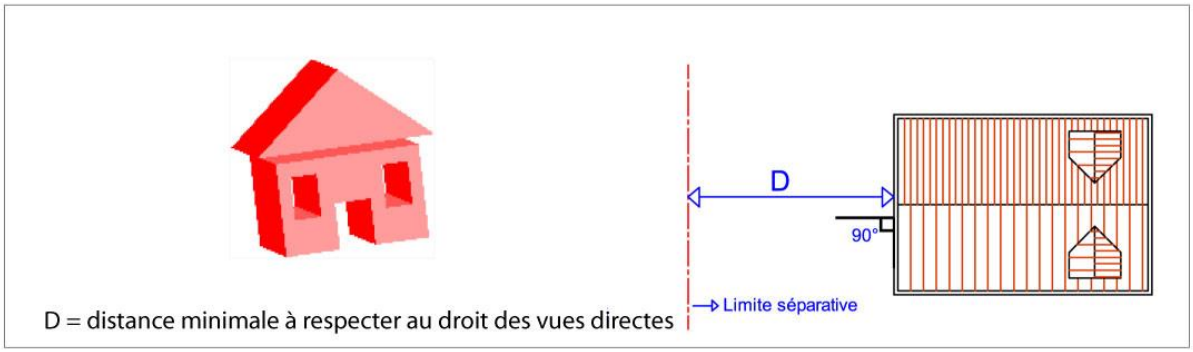
Au sens du présent règlement sont considérées comme ouvertures créant des vues au sens du présent règlement:

- les fenêtres, les portes fenêtres, les balcons, les loggias, les terrasses, les lucarnes, les châssis de toit;

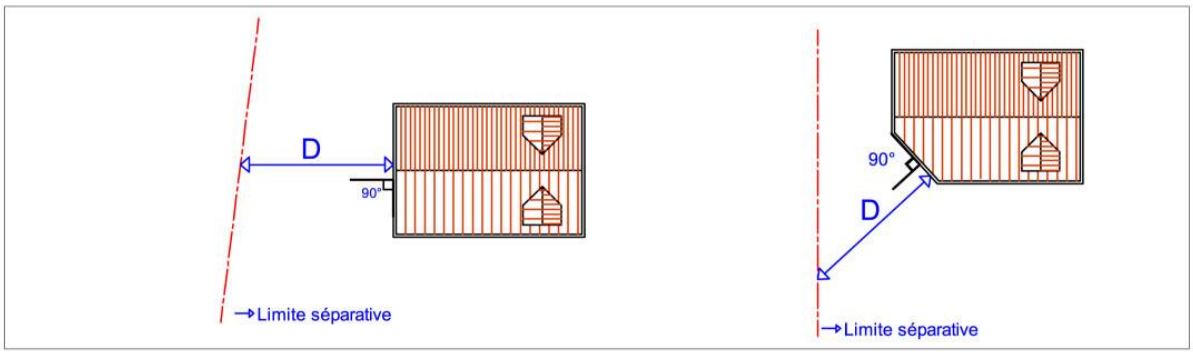
Ne sont pas considérées comme ouvertures créant des vues au sens du présent règlement:

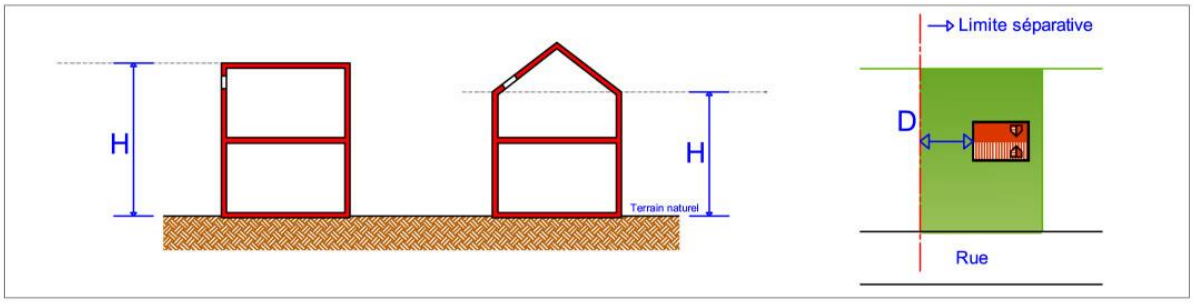
- les ouvertures en sous-sol dont la hauteur de linteau est inférieure à 0,60 m du terrain naturel, les ouvertures dont l'allège est placée à plus de 1,90 mètre de hauteur du plancher (y compris pour les ouvertures de toit), les portes pleines, les châssis fixes et verres translucides,
- les terrasses situées à 0,60 mètre maximum du terrain naturel,
- les ouvertures existantes à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement, une réduction de la taille de l'ouverture est autorisée,
- les marches et palier des escaliers extérieurs,
- les pavés de verre,
- les terrasses inaccessibles (absence d'ouverture de toute nature donnant sur la terrasse).

Dans ces différents cas, les règles des façades sans vue s'appliquent.

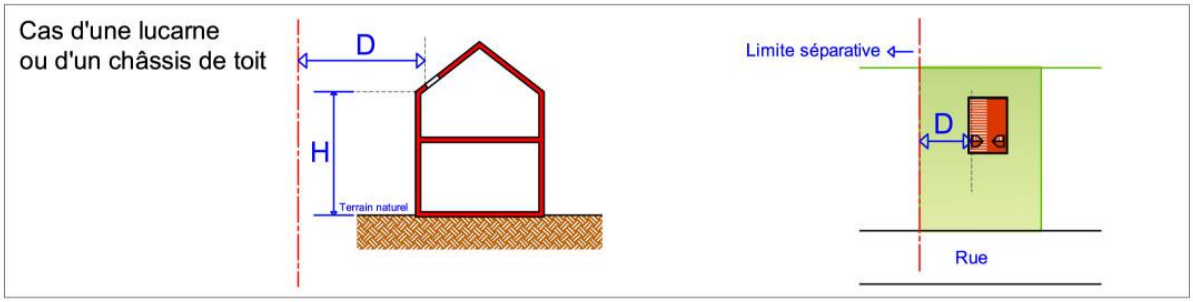



D = distance minimale à respecter au droit des vues directes




Cas d'une lucarne
ou d'un châssis de toit




Cas d'un balcon

