

Commune de Tourville-sur-Sienne

Plan local d'urbanisme

Règlement

Version consolidée à l'issue de la modification numéro 5

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du :

Le :

Le Maire

SOMMAIRE

PARTIE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL	p.4
ARTICLE 2 : CHAMP D'APPLICATION REGLEMENTAIRE	p.4
ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	p.7
ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES	p.8

PARTIE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	p.11
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	p.20
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC	p.29
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX	p.39

PARTIE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU	p.47
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUX	p.56

PARTIE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	p.65
--------------------------------------	------

PARTIE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	p.75
--------------------------------------	------

PARTIE 1 :
DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123-1 à L.123-4, et R.123-4 à R.123-10 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Tourville-sur-Sienne.

Il s'applique également à la partie du Domaine Public Maritime délimité sur les documents graphiques.

ARTICLE 2 : CHAMP D'APPLICATION REGLEMENTAIRE

1. SONT ET DEMEURENT APPLICABLES NONOBSTANT LES DISPOSITIONS DU PRESENT PLAN LOCAL D'URBANISME :

A . LES ARTICLES R.111-2, R.111-3-1, R.111-3-2, ET R.111-21 :

Qui permettent de refuser le permis de construire ou de ne l'accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales :

1 . Si les constructions sont de nature :

- A porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique (article R.111-2) ;
- A compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (article R.111-3-2) ;
- A 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 (article R.111-21).

2 . Si les constructions sont prévues sur des terrains exposés à des nuisances graves, dues notamment au bruit (article R.111-3-1).

B . L'ARTICLE R.111-4 :

1 . Qui permet de refuser le permis de construire :

- Sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
- Si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

2 . Qui permet de subordonner la délivrance du permis de construire :

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

3 . Qui réglemente les aires de stationnement, lors de la construction, de la transformation ou de l'amélioration des logements locatifs aidés par l'Etat.

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

C . L'ARTICLE R.111-14-2 :

Qui stipule que le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1^{er} de la loi n°76.629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature et qu'il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

D . L'ARTICLE R.111.15 :

D'après lequel le Permis de construire peut être refusé ou être accordé sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque les constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme résultant de directives d'aménagement national.

E . LES ARTICLES L.111-9 A L.111-10, L.123-6, L.311-2 ET L.313-2 (ALINEA 2) :

Qui permettent d'opposer un sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations :

1 . A réaliser sur des terrains devant être compris dans une opération d'utilité publique, dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (article L.111-9).

2 . Susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités (article L.111-10).

3 . Qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan (L.123-6).

4 . Intéressants une Zone d'Aménagement Concerté (article L.311-2).

5 . Ayant pour effet de modifier l'état des immeubles inclus dans un périmètre de secteur sauvegardé, pendant la période comprise entre la délimitation du secteur sauvegardé et l'intervention de l'acte rendant public le plan de sauvegarde et de mise en valeur (article L.313-2 alinéa 2).

F . L'ARTICLE L.421-4 :

Qui précise que « dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération ».

G . L'ARTICLE L.421-5 :

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

G . L'ARTICLE L. 421-6 :

Qui dispose que « conformément à l'article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques modifiée, lorsqu'un immeuble est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit, il ne peut faire l'objet, tant de la part des propriétaires privés que des collectivités et établissements publics, d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun déboisement, d'aucune transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect, sans une autorisation préalable. Le permis de construire en tient lieu s'il est revêtu du suivi de l'architecte des Bâtiments de France ».

I . LES ARTICLES L.146-1 A L.146-9 :

Qui stipulent que :

- Sur tout le territoire des communes littorales, l'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants soit en hameau nouveau intégré à l'environnement. Par dérogation à ces dispositions, les constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestières qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées peuvent être autorisées, en dehors des espaces proches du rivage, avec l'accord du préfet après avis de la commission départementale des sites, perspectives et paysages. Cet accord est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation de travaux de mise aux normes des exploitations agricoles, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus.
- Dans les espaces proches du rivage, l'extension limitée de l'urbanisation doit être justifiée et motivée selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.
- Dans la bande littorale des 100 mètres à compter de la limite haute du rivage en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sauf pour les services publics ou les d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.
- L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes en dehors des espaces urbanisés sont subordonnés à la délimitation de secteurs prévus à cet effet.
- Les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.
- La réalisation de nouvelles routes est organisée par les dispositions suivantes : les nouvelles routes de transit sont localisées à une distance minimale de 2000 mètres du rivage, la création de nouvelles routes sur les plages, cordons lagunaires, dunes ou en corniche est interdite, les nouvelles routes de desserte locale ne peuvent être établies ni sur le rivage ni le longer. En outre, l'aménagement de routes dans la bande littorale définie à l'article L.146-4 est possible dans les espaces urbanisés ou lorsqu'elles sont nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.
- Les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des aérodromes et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance sont autorisés lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

2 . SE CONJUGUENT AVEC LES DISPOSITIONS DU PRESENT PLAN LOCAL D'URBANISME :

A . LES PERIMETRES SPECIAUX, définis à l'article R.123-13 du Code de l'Urbanisme, affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créés en application de législations particulières sont reportés à titre d'information sur les documents graphiques et récapitulés sur la liste figurant dans les annexes du PLU.

B . LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE, conformément à l'article R.123-14, affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières qui sont reportées sur le document graphique et récapitulées sur la liste figurant dans les annexes du PLU.

C . LES DISPOSITIONS D'UN LOTISSEMENT APPROUVE, lorsqu'elles sont plus restrictives ou contraignantes tout en restant compatibles avec celles prescrites par le PLU, sous réserve de l'application de l'alinéa 2 de l'article L.315-2-1 du Code de l'Urbanisme.

D . LES REGLEMENTATIONS TECHNIQUES, notamment en matière d'hygiène et de sécurité, propres à divers types d'occupation des sols tels que les installations classées pour la protection de l'environnement, règlement de construction, règlement sanitaire départemental, règlement de sécurité, établissements recevant du public, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, et autres réglementations spécifiques.

E . LE DROIT DE PREEMPTION URBAIN, s'il est institué.

F . LE SURSIS A STATUER, s'il est institué.

3 . RAPPEL :

- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le plan local d'urbanisme en application du 7^{ème} alinéa de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.
- Aux termes de la Loi du 27 septembre 1941 ainsi que de la Loi du 17 janvier 2001 modifiée le 1^{er} août 2003 relative à l'archéologie préventive, toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique doit être signalée immédiatement à la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Basse-Normandie (Service régional de l'archéologie, 13 bis rue Saint-Ouen, 14052 Caen Cedex), soit par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture du département. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant l'examen par un spécialiste mandaté par le Conservateur régional. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article L.332-2 du Code Pénal.
- Lorsqu'une opération porte sur un ensemble de constructions à réaliser sur une même unité foncière impliquant la délivrance d'un seul permis de construire et comportant un plan de masse général, les limites séparatives s'entendent comme les limites entre l'opération groupée et les limites riveraines.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le présent PLU est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU) en zones agricoles (A), et en zones naturelles et forestières (N) dont les délimitations sont reportées au document graphique principal constituant la pièce n°5 du dossier.

Les zones prévues par le PLU sont les suivantes :

UA : Zone d'habitat correspondant au centre-bourg ancien.

UB : Zone d'habitat correspondant aux quartiers résidentiels récents agglomérés au centre-bourg ancien.

UC : Zone d'habitat correspondant aux quartiers résidentiels anciens agglomérés au centre-bourg ancien.

UX : Zone d'activités accueillant des établissements industriels, artisanaux et de services.

1AU : Zone à urbaniser à vocation d'habitat où les réseaux ont une capacité suffisante.

1AUX : Zone à urbaniser à vocation d'activités industrielles, artisanales et de services où les réseaux ont une capacité suffisante.

A : Zone agricole.

N : Zone naturelle protégée.

La zone N comporte trois secteurs où des prescriptions particulières s'appliquent :

- **Nh** : secteur d'habitat diffus où l'adaptation, l'extension limitée ou le changement de destination du bâti traditionnel ancien sont admis sous réserve ;
- **Ni** : secteur soumis au risque d'inondation ;
- **Ndpm** : secteur correspondant au domaine public maritime.

Le document graphique fait en outre apparaître les différentes mentions prévues à l'article L.123.1 du Code de l'Urbanisme, et notamment :

- Les espaces boisés classés (bois, forêts et parcs à conserver, à protéger ou à créer) en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les éléments du paysage à protéger en vertu de l'article L.123-1.7° du Code de l'Urbanisme (haies, réseaux de haies, plantations d'alignement, arbres isolés, etc.).
- Les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics pour lesquels s'appliquent les dispositions de l'article L.123-1-8 du Code de l'Urbanisme.

A chacune des zones, urbaines, à urbaniser, agricoles ou naturelles, s'appliquent les dispositions figurant aux titres 2, 3, 4 et 5 du présent règlement. Le caractère et la vocation de chacune de ces zones sont définis en tête du chapitre qui lui correspond. Chaque chapitre comporte un corps de règles en quatorze articles :

- ARTICLE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites
- ARTICLE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
- ARTICLE 3 - Desserte par la voirie et accès
- ARTICLE 4 - Desserte par les réseaux
- ARTICLE 5 - Superficie minimale des terrains constructibles
- ARTICLE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- ARTICLE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- ARTICLE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- ARTICLE 9 - Emprise au sol des constructions
- ARTICLE 10 - Hauteur maximale des constructions
- ARTICLE 11 - Aspect extérieur des constructions et abords
- ARTICLE 12 - Stationnement des véhicules
- ARTICLE 13 - Espaces libres, aires de jeux et plantations
- ARTICLE 14 - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

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

PARTIE 2 :
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA DISPOSITIONS APPLICABLES

CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone couvre le centre-bourg ancien. Elle est affectée essentiellement à l'habitat, aux activités commerciales, artisanales et de services qui en sont le complément habituel. Cette zone accueille une grande partie des équipements publics de la commune.

La réglementation applicable autorise le renforcement de l'habitat et le développement des équipements et activités commerciales, artisanales et de services, dans le respect de la morphologie urbaine environnante et du principe de diversité des formes urbaines et de mixité sociale.

En zone UA, le bâti traditionnel ancien est prédominant, définissant un cadre urbain cohérent et de qualité qui mérite d'être préservé et mis en valeur.

Certaines opérations peuvent être autorisées sur la parcelle n°37, à condition qu'elles soient compatibles avec les Orientations d'aménagement, qui fixent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

ARTICLE UA1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

NE SONT INTERDITES QUE LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

- Les constructions à destination industrielle.
- Les constructions à usage agricole.
- Les constructions à destination artisanale ne répondant pas aux conditions définies à l'article UA2.
- Les constructions à destination de commerce ne répondant pas aux conditions définies à l'article UA2.
- Les constructions à destination d'entrepôt commercial ne répondant pas aux conditions définies à l'article UA2.
- Les établissements qui par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone.
- L'ouverture de terrains de camping et de caravanage dans le cadre des articles R.443-7 et R.443-8-1 du Code de l'Urbanisme.
- L'ouverture de terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R.444-1 à R.444-4 du Code de l'Urbanisme.
- Le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R.443-4 à 5 du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers définis à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, notamment les affouillements et exhaussements de sol, ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2.
- Les groupes de garages individuels de plus de 2 garages.
- Les dépôts de ferrailles, véhicules désaffectés, matériaux ou déchets divers.

ARTICLE UA2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES NE SONT ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS DEFINIES CI-APRES :

- L'extension dans la limite de 20 % de la surface hors œuvre nette préexistante des bâtiments existants avant l'approbation du précédent Plan d'Occupation des Sols en date du 21 juillet 1997 qui, du fait de leur destination, ne seraient plus admis dans la zone, ainsi que leurs annexes. Ces extensions doivent s'effectuer à l'intérieur ou dans le prolongement des bâtiments existants ou sur des parcelles attenantes.
- Les constructions à destination artisanale sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des risques et des nuisances.
- Les constructions à destination de commerce sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des risques et des nuisances.
- Les constructions à destination d'entrepôt commercial, sous réserve qu'elles soient directement liées à une activité commerciale ou artisanale implantée dans la commune compatible avec le caractère de la zone et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des risques et des nuisances.
- Les installations et travaux divers définis à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, notamment les affouillements et exhaussements de sol, sous réserve qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou à des équipements d'infrastructure.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'un sinistre, nonobstant les articles 3 à 14, sous réserve des emprises et volumes initiaux.

ARTICLE UA3

ACCES ET VOIRIES

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès d'au moins 4 m de large à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et viabilisée. Cet accès doit se faire soit directement par une façade sur rue, soit par l'intermédiaire d'un passage privé (appendice d'accès), soit par une servitude de passage en application de l'article 682 du Code Civil.

Cet accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gène pour la circulation est la moindre.

Les groupes de garages individuels dont le nombre est inférieur ou égal à 2 garages doivent être disposés sur les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter la réglementation en vigueur.

DESSERTE PAR LA VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile et de collecte des déchets.

Les voies nouvelles en impasse ne sont autorisées qu'à titre exceptionnel, lorsque aucun bouclage de voirie n'est possible. Dans ce cas, les voies en impasse doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aisément à tout véhicule de faire demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc.).

ARTICLE UA4

DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression, présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation en eau potable.

ASSAINISSEMENT EAUX USEES

Pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique un rejet d'eaux usées, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées.

Dans tous les cas, le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec la réglementation et les prescriptions du service gestionnaire.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents, traités ou non traités, dans les puisards, puits perdus, puits désaffectés, cavités naturelles ou artificielles, fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

Pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique un rejet d'eaux pluviales, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau collectif d'eaux pluviales.

Dans tous les cas, ces dispositifs doivent être réalisés en conformité avec la réglementation et les prescriptions du service gestionnaire.

Toute évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

LUTTE CONTRE L'INCENDIE

Pour recevoir une construction ou installation nouvelle, un terrain doit obligatoirement respecter les dispositions applicables en matière de lutte contre l'incendie.

En cas d'incapacité technique ou financière, la défense incendie doit être assurée par l'intermédiaire de réserves d'eau dimensionnées en rapport avec les constructions envisagées, dans le respect de la réglementation en vigueur.

ELECTRICITE, TELEPHONE, TELECOMMUNICATIONS

Les branchements privatifs, électriques et téléphoniques doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public.

Les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en souterrain, à l'intérieur des lotissements ou ensembles groupés, sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE UA5

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6,7 et 8 du présent règlement.

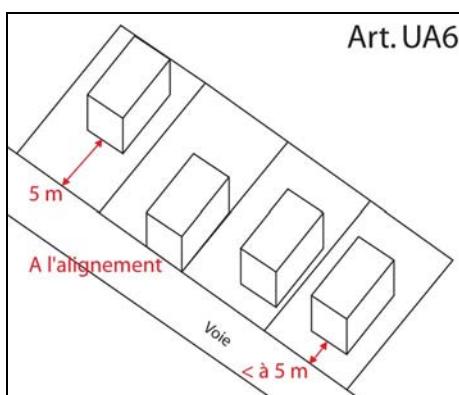
ARTICLE UA6**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES****REGLE GENERALE :****A/ Concernant le chemin rural n°3 :**

Les constructions et installations doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, perpendiculairement à celles-ci.

B/ Pour les autres rues :

Les constructions, installations et bâtiments annexes non accolés doivent être implantés soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit en recul d'au moins 5 m par rapport à cet alignement.

Une implantation en recul par rapport à l'alignement inférieure à 5 m peut toutefois être admise, si elle est justifiée par l'existence d'un alignement de fait sur les terrains contigus. La construction doit alors s'implanter avec un recul identique à celui de l'une ou l'autre des constructions voisines.

**DISPOSITIONS PARTICULIERES :**

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas :

- Aux parcelles bordées par le Chemin Rural n°3 sur lesquelles les constructions principales devront être implantées à l'alignement
- Aux constructions, équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif ;
- Aux ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires à l'exploitation de la voirie et des espaces publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abris de bus, pylônes, etc) ;
- A l'extension d'un bâtiment existant, qui ne respecterait pas le recul imposé, l'extension pouvant dans ce cas être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment existant ;
- Aux reconstructions à l'identique après sinistre des bâtiments régulièrement édifiés dans la zone.

ARTICLE UA7**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les limites séparatives s'entendent comme limite de propriété. Elles comprennent les limites aboutissant aux voies et emprises publiques et les limites de fond de terrain.

REGLE GENERALE :**IMPLANTATION SUR LES LIMITES SEPARATIVES**

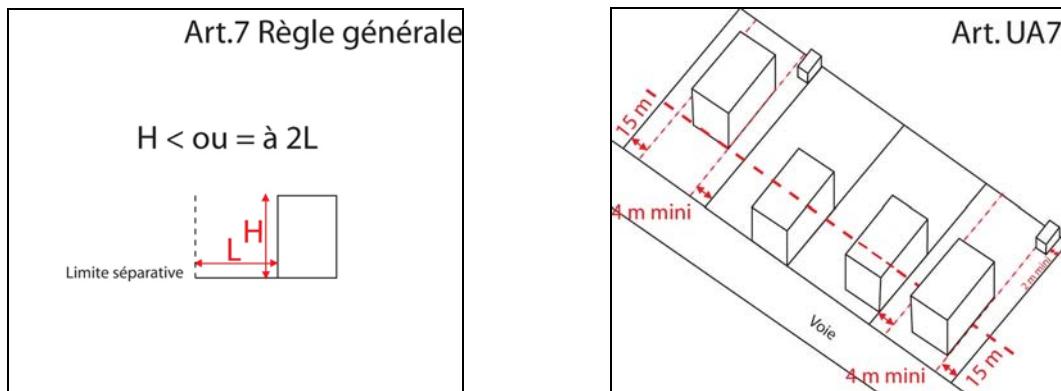
A/ Dans une bande maximum de 15 m de profondeur mesurée par rapport à l'alignement des voies, les constructions et bâtiments annexes non accolés peuvent être édifiés le long d'une ou plusieurs limites séparatives.

B/ Au-delà de cette bande, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que s'il s'agit de bâtiments annexes non accolés.

IMPLANTATION AVEC MARGES D'ISOLEMENT

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites ou d'une installation doit être telle que la différence de niveau (H) entre tout point de la construction projetée ou de l'installation et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq 2L$).

La distance d'isolement ne peut être inférieure à 4 m. Elle est ramenée à 2 m s'il s'agit de bâtiments annexes non accolés.



DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas :

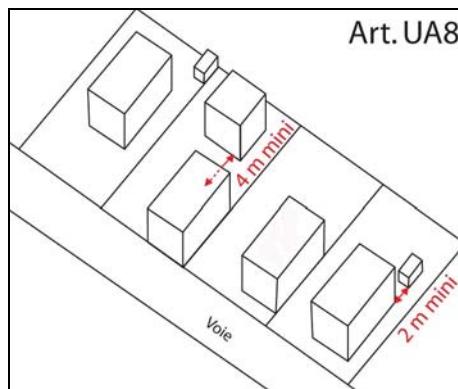
- Aux constructions, équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif ;
- Aux ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires à l'exploitation de la voirie et des espaces publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abris de bus, pylônes, etc) ;
- A l'extension d'un bâtiment existant, qui ne respecterait pas le recul imposé, l'extension pouvant dans ce cas être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment existant ;
- Aux reconstructions à l'identique après sinistre des bâtiments régulièrement édifiés dans la zone.

ARTICLE UA8

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

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et les bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 4 m. Elle est ramenée à 2 m s'il s'agit de bâtiments annexes non accolés.



ARTICLE UA9

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale pour les bâtiments annexes non accolés de type abris de jardin ne pourra excéder 9 m².

L'emprise au sol maximale pour les bâtiments annexes de type garage ne pourra excéder 30 m².

ARTICLE UA10

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée à partir du sol existant au point le plus bas jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

HAUTEUR RELATIVE PAR RAPPORT AUX VOIES :

La différence de niveau (H) entre tout point d'un bâtiment édifié en bordure d'une voie et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance (L) comptée horizontalement entre ces deux points (H = L).

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeur différente, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres, comptée à partir du point d'intersection des alignements.

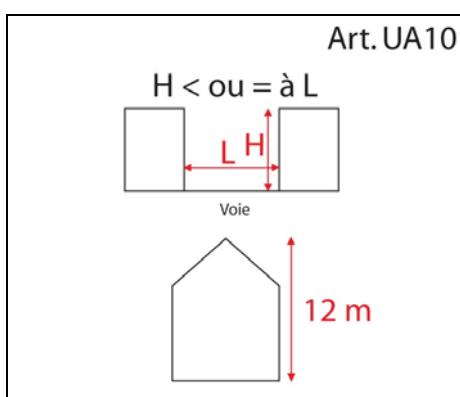
Toutefois, des modulations peuvent être admises soit pour créer une unité de hauteurs en harmonie avec les constructions contigües ou pour des impératifs architecturaux ou de topographie du terrain.

HAUTEUR ABSOLUE :

La hauteur des constructions est limitée à 12 m au faîte, ouvrages techniques et de superstructures exclus.

La hauteur des bâtiments annexes non accolés de type abris de jardin est limitée à 3 m au faîte.

La hauteur des bâtiments annexes non accolés de type garage est limitée à 5 m au faîte.



DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas :

- Aux constructions, équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif ;
- Aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri bus, pylônes, etc. ...) lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;
- A l'extension d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximum dans ce cas étant celle de l'existant ;
- Aux reconstructions à l'identique après sinistre des bâtiments régulièrement édifiés dans la zone.

ARTICLE UA11

ASPECT EXTERIEUR

ASPECT GENERAL

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions des bâtiments existants, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur, ne doivent pas 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 (article R.111-21 du Code de l'Urbanisme).

Toute construction innovante ayant fait l'objet d'une recherche particulière en terme d'architecture (volume, matériaux de construction et de couverture, etc.), d'intégration urbaine et paysagère ou énergétique, ne respectant pas les règles suivantes est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas 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 (article R.111-21 du Code de l'Urbanisme).

VOLUMES

Le volume, la modénature et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans la composition générale de l'îlot ou de la rue.

Les formes générales doivent être simples. Le plan de la construction doit être nettement rectangulaire dans le sens du faîte, ce dernier devant être parallèle à ceux des constructions avoisinantes.

Les ailes de retour pourront toutefois être autorisées, lorsqu'elles ont une importance équivalente à celle du corps principal de la construction.

Les percements doivent être de forme nettement rectangulaire dans le sens de la hauteur.

Les pignons ne doivent qu'exceptionnellement comporter des ouvertures.

Toutes les saillies sur le volume principal tels que vérandas, auvents, marquises, etc. devront être invisibles des voies publiques.

PAREMENTS EXTERIEURS

Les matériaux de constructions non destinés par nature à demeurer apparents doivent être recouverts d'un enduit ou d'un bardage de ton neutre ou naturel en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les soubassements, murs séparatifs et aveugles apparents des bâtiments doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec les constructions proches. Les murs et toitures des extensions et des bâtiments annexes non accolés doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Les vérandas doivent respecter le caractère du bâti. Elles doivent être traitées soit en s'intégrant au volume principal soit comme une greffe s'y accolant à la manière d'une dépendance. L'ossature des vérandas doit être composée d'éléments fins de couleur neutre ou foncée, ou identique à la façade de la construction principale. Les parois doivent être constituées de matériaux transparents ou translucides.

TOITURES

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures des constructions à usage d'habitation et des bâtiments annexes non accolés sont composées de deux pentes symétriques. Les croupes sont interdites excepté sur les corps de bâtiments très longs.

La pente des versants est au moins de 45° sauf dans le cas de bâtiments accolés où une pente identique à celle du bâtiment voisin peut être autorisée, voire imposée. Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas, aux bâtiments annexes non accolés, aux capteurs solaires et aux constructions innovantes ayant fait l'objet d'une recherche particulière en terme d'architecture.

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat.

Le matériau de couverture des constructions à usage d'habitation et de leurs extensions est l'ardoise naturelle ou tout autre matériau de substitution dont l'aspect, la forme et la couleur bleu schiste s'harmonisent avec l'ardoise naturelle. Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas, aux bâtiments annexes non accolés, aux capteurs solaires et aux constructions innovantes ayant fait l'objet d'une recherche particulière en terme d'architecture.

L'emploi de la tuile mécanique rouge est néanmoins autorisé dans le cas des restaurations à l'identique.

Les ouvertures dans la toiture doivent en particulier :

- être implantées dans la moitié inférieure du versant ;
- n'affecter qu'une part limitée de la superficie de la toiture ;
- être de formes verticales et étroites, à l'exception des lucarnes frontons.

Les souches de cheminées doivent être implantées au tiers supérieur du versant et d'un volume suffisant.

CLOTURES

Les clôtures, tant à l'alignement des voies que dans la marge de recul, doivent être conçues de façon à s'harmoniser avec celles du même alignement dans la rue, mais aussi avec la construction principale.

Elles ne peuvent excéder 1,20 m de hauteur en bordure de voie et 2,00 m de hauteur sur les limites séparatives.

L'entretien et la restauration des murs anciens en maçonnerie de pierre d'une hauteur supérieure sont admis.

Les piliers, portes et portails ne doivent pas dépasser la hauteur maximale des clôtures. Les poteaux de béton sont interdits.

Les clôtures sur limites séparatives constituées de grilles ou grillages ou tous autres dispositifs à claire voie doivent obligatoirement être doublées d'une haie vive d'essences locales.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires non enterré, les containers d'ordures ménagères ou de collecte sélective doivent être implantés de manière à être invisibles de la voie publique, ou dissimulées par des écrans végétaux.

La modification des volumes, des façades et des couvertures ou la remise en l'état des bâtiments anciens identifiés au plan de zonage en application de l'article L.123.1-7° du Code de l'Urbanisme se trouvant dans la zone doivent respecter l'esprit architectural et l'aspect du matériau de l'immeuble initial. Ces bâtiments anciens font l'objet d'un permis de démolir.

ARTICLE UA12

STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Le nombre de place doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Pour les constructions à usage d'habitation situées à l'alignement de la rue de l'Amiral, il doit être réalisé au moins 1 place de stationnement de véhicule par logement, garage compris. Pour les autres constructions à usage d'habitation, il doit être réalisé au moins 2 places de stationnement de véhicule par logement, garage compris.

Pour les lotissements ou opérations d'habitat groupé, il doit être réalisé en plus une place pour visiteurs par tranche de 4 logements.

En outre, pour les bâtiments d'habitat collectif, il doit être prévu une aire de stationnement de 3 m² minimum pour les cycles.

Dans tous les cas, les places de stationnement doivent respecter la réglementation en vigueur.

ARTICLE UA13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

PROTECTION DES PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 à L.130-6 du Code de l'Urbanisme. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

Les haies, réseaux de haies et plantations d'alignements, espaces boisés et arbres isolés identifiés au plan de zonage comme éléments du paysage à protéger en vertu de l'article R.123-11.7° du Code de l'urbanisme doivent être maintenus ou replantés. Leur arrachage est soumis à autorisation en Mairie.

Les plantations existantes doivent être maintenues. Dans le cas contraire, elles doivent être remplacées par des plantations d'essences locales en nombre équivalent.

OBLIGATION DE PLANTER

Les espaces libres sur chaque unité foncière doivent être traités en espaces verts à raison de 10 % au moins de la superficie de l'unité foncière et être plantés à raison d'au minimum 1 arbre de haute tige pour 200 m² de parcelle.

Les opérations d'habitat groupé ou lotissements de plus de 1 ha doivent comporter un espace vert commun d'au moins 10 % de la surface lotie, dont les 2/3 d'un seul tenant, comportant au minimum 1 arbre de haute tige pour 100 m² d'espace vert commun.

Les plantations et haies sont réalisées au moyen d'essences locales.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 8 places de parking.

ARTICLE UA14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

ZONE UB DISPOSITIONS APPLICABLES

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone couvre les quartiers résidentiels récents agglomérés au centre-bourg ancien. Elle est affectée essentiellement à l'habitat, aux activités commerciales, artisanales et de services qui en sont le complément habituel. Cette zone accueille également quelques équipements publics de la commune.

La réglementation applicable autorise le renforcement de l'habitat et le développement des équipements et activités commerciales, artisanales et de services compatibles avec cet usage, dans le respect de la morphologie urbaine environnante, et du principe de diversité des formes urbaines et de mixité sociale.

En zone UB, le bâti pavillonnaire récent est prédominant, définissant un tissu urbain cohérent et peu susceptible d'évolution.

ARTICLE UB1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

NE SONT INTERDITES QUE LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

- Les constructions à destination industrielle.
- Les constructions à usage agricole.
- Les constructions à destination artisanale ne répondant pas aux conditions définies à l'article UB2.
- Les constructions à destination de commerce ne répondant pas aux conditions définies à l'article UB2.
- Les constructions à destination d'entrepôt commercial ne répondant pas aux conditions définies à l'article UB2.
- Les établissements qui par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone.
- L'ouverture de terrains de camping et de caravanage dans le cadre des articles R.443-7 et R.443-8-1 du Code de l'Urbanisme.
- L'ouverture de terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R.444-1 à R.444-4 du Code de l'Urbanisme.
- Le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R.443-4 à 5 du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers définis à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, notamment les affouillements et exhaussements de sol, ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2.
- Les groupes de garages individuels de plus de 2 garages.
- Les dépôts de ferrailles, véhicules désaffectés, matériaux ou déchets divers.

ARTICLE UB2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES NE SONT ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS DEFINIES CI-APRES :

- L'extension dans la limite de 20 % de la surface hors œuvre nette préexistante des bâtiments existants avant l'approbation du précédent Plan d'Occupation des Sols en date du 21 juillet 1997 qui, du fait de leur destination, ne seraient plus admis dans la zone, ainsi que leurs annexes. Ces extensions doivent s'effectuer à l'intérieur ou dans le prolongement des bâtiments existants ou sur des parcelles attenantes.
- Les constructions à destination artisanale sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des risques et des nuisances.
- Les constructions à destination de commerce sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des risques et des nuisances.
- Les constructions à destination d'entrepôt commercial, sous réserve qu'elles soient directement liées à une activité commerciale ou artisanale implantée dans la commune compatible avec le caractère de la zone et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des risques et des nuisances.
- Les installations et travaux divers définis à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, notamment les affouillements et exhaussements de sol, sous réserve qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou à des équipements d'infrastructure.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'un sinistre, nonobstant les articles 3 à 14, sous réserve des emprises et volumes initiaux.

ARTICLE UB3

ACCES ET VOIRIES

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès d'au moins 4 m de large à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et viabilisée. Cet accès doit se faire soit directement par une façade sur rue, soit par l'intermédiaire d'un passage privé (appendice d'accès), soit par une servitude de passage en application de l'article 682 du Code Civil.

Cet accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gène pour la circulation est la moindre.

Les groupes de garages individuels dont le nombre est inférieur ou égal à 2 garages doivent être disposés sur les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter la réglementation en vigueur.

DESSERTE PAR LA VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile et de collecte des déchets.

Les voies nouvelles en impasse ne sont autorisées qu'à titre exceptionnel, lorsque aucun bouclage de voirie n'est possible. Dans ce cas, les voies en impasse doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aisément à tout véhicule de faire demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc.).

ARTICLE UB4

DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression, présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation en eau potable.

ASSAINISSEMENT EAUX USEES

Pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique un rejet d'eaux usées, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées.

Dans tous les cas, le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec la réglementation et les prescriptions du service gestionnaire.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents, traités ou non traités, dans les puisards, puits perdus, puits désaffectés, cavités naturelles ou artificielles, fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

Pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique un rejet d'eaux pluviales, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau collectif d'eaux pluviales.

Dans tous les cas, ces dispositifs doivent être réalisés en conformité avec la réglementation et les prescriptions du service gestionnaire.

Toute évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

LUTTE CONTRE L'INCENDIE

Pour recevoir une construction ou installation nouvelle, un terrain doit obligatoirement respecter les dispositions applicables en matière de lutte contre l'incendie.

En cas d'incapacité technique ou financière, la défense incendie doit être assurée par l'intermédiaire de réserves d'eau dimensionnées en rapport avec les constructions envisagées, dans le respect de la réglementation en vigueur.

ELECTRICITE, TELEPHONE, TELECOMMUNICATIONS

Les branchements privatifs, électriques et téléphoniques doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public.

Les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en souterrain, à l'intérieur des lotissements ou ensembles groupés, sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE UB5

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6,7 et 8 du présent règlement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains (nature du sol, surface) devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur. Ces dispositions devront être prises dans tous les cas notamment lors des divisions de terrain et du changement de destination d'un bâtiment.

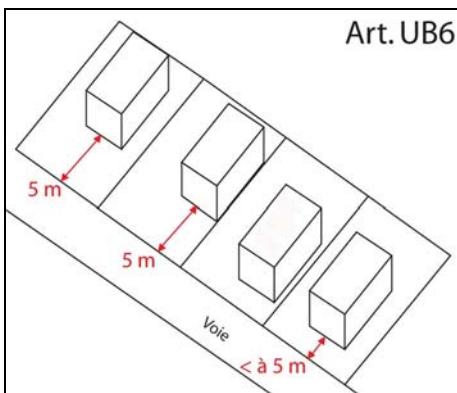
ARTICLE UB6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

REGLE GENERALE :

Les constructions, installations et bâtiments annexes non accolés doivent être implantés en recul d'au moins 5 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Une implantation en recul par rapport à l'alignement inférieure à 5 m peut toutefois être admise, si elle est justifiée par l'existence d'un alignement de fait sur les terrains contigus. La construction doit alors s'implanter avec un recul identique à celui de l'une ou l'autre des constructions voisines.



DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas :

- Aux constructions, équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif ;
- Aux ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires à l'exploitation de la voirie et des espaces publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abris de bus, pylônes, etc) ;
- A l'extension d'un bâtiment existant, qui ne respecterait pas le recul imposé, l'extension pouvant dans ce cas être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment existant ;
- Aux reconstructions à l'identique après sinistre des bâtiments régulièrement édifiés dans la zone.

ARTICLE UB7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les limites séparatives s'entendent comme limite de propriété. Elles comprennent les limites aboutissant aux voies et emprises publiques et les limites de fond de terrain.

REGLE GENERALE :

IMPLANTATION SUR LES LIMITES SEPARATIVES

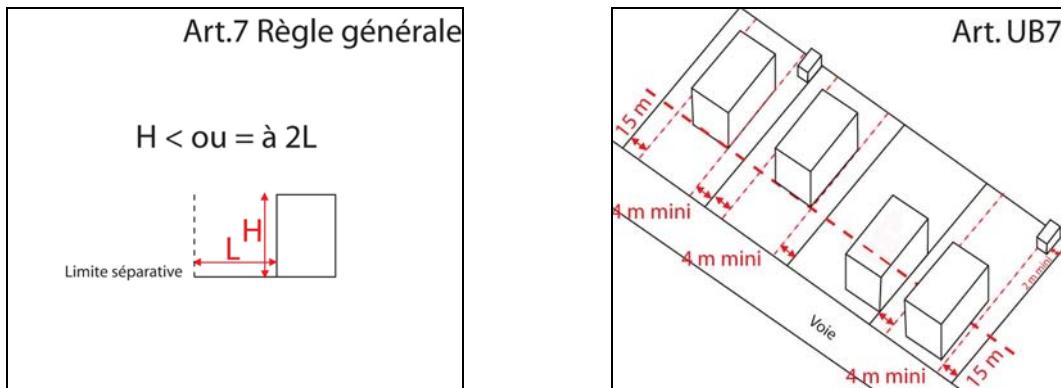
A/ Dans une bande maximum de 15 m de profondeur mesurée par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, les constructions et bâtiments annexes non accolés peuvent être édifiés le long d'une ou plusieurs limites séparatives.

B/ Au-delà de cette bande, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que s'il s'agit de bâtiments annexes non accolés.

IMPLANTATION AVEC MARGES D'ISOLEMENT

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites ou d'une installation doit être telle que la différence de niveau (H) entre tout point de la construction projetée ou de l'installation et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq 2L$).

La distance d'isolement ne peut être inférieure à 4 m. Elle est ramenée à 2 m s'il s'agit de bâtiments annexes non accolés.

**DISPOSITIONS PARTICULIERES :**

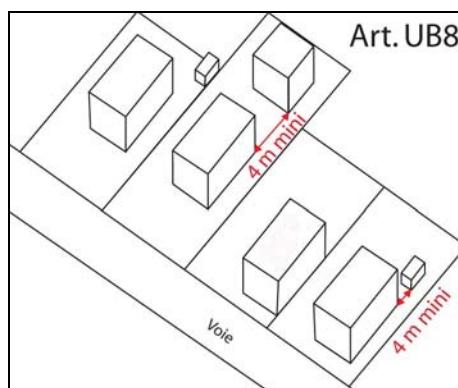
Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas :

- Aux constructions, équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif ;
- Aux ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires à l'exploitation de la voirie et des espaces publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abris de bus, pylônes, etc) ;
- A l'extension d'un bâtiment existant, qui ne respecterait pas le recul imposé, l'extension pouvant dans ce cas être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment existant ;
- Aux reconstructions à l'identique après sinistre des bâtiments régulièrement édifiés dans la zone.

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

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et les bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 4 m, y compris lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes non accolés.



ARTICLE UB9

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale pour les bâtiments annexes non accolés de type abris de jardin ne pourra excéder 9 m².

L'emprise au sol maximale pour les bâtiments annexes non accolés de type garage ne pourra excéder 30 m².

ARTICLE UB10

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée à partir du sol existant au point le plus bas jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

HAUTEUR RELATIVE PAR RAPPORT AUX VOIES :

La différence de niveau (H) entre tout point d'un bâtiment édifié en bordure d'une voie et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance (L) comptée horizontalement entre ces deux points (H = L).

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeur différente, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres, comptée à partir du point d'intersection des alignements.

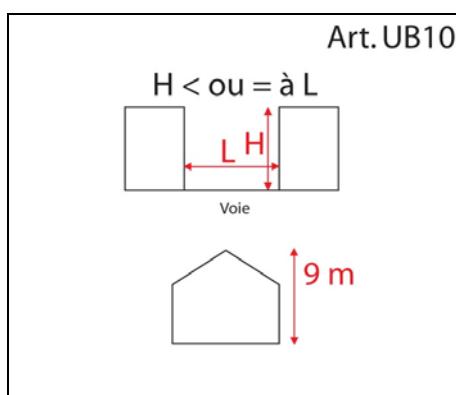
Toutefois, des modulations peuvent être admises soit pour créer une unité de hauteur en harmonie avec les constructions contigües ou pour des impératifs architecturaux ou de topographie du terrain.

HAUTEUR ABSOLUE :

La hauteur des constructions est limitée à 9 m au faîte, ouvrages techniques et de superstructures exclus.

La hauteur des bâtiments annexes non accolés de type abris de jardin est limitée à 3 m au faîte.

La hauteur des bâtiments annexes non accolés de type abris de jardin est limitée à 5 m au faîte.



DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas :

- Aux constructions, équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif ;
- Aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri bus, pylônes, etc. ...) lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;
- A l'extension d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximum dans ce cas étant celle de l'existant ;
- Aux reconstructions à l'identique après sinistre des bâtiments régulièrement édifiés dans la zone.

ARTICLE UB11

ASPECT EXTERIEUR

ASPECT GENERAL

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions des bâtiments existants, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur, ne doivent pas 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 (article R.111-21 du Code de l'Urbanisme).

Toute construction innovante ayant fait l'objet d'une recherche particulière en terme d'architecture (volume, matériaux de construction et de couverture, etc.), d'intégration urbaine et paysagère ou énergétique, ne respectant pas les règles suivantes est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas 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 (article R.111-21 du Code de l'Urbanisme).

VOLUMES

Le volume, la modénature et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans la composition générale de l'îlot ou de la rue.

PAREMENTS EXTERIEURS

Les matériaux de constructions non destinés par nature à demeurer apparents doivent être recouverts d'un enduit ou d'un bardage de ton neutre ou naturel en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les soubassements, murs séparatifs et aveugles apparents des bâtiments doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec les constructions proches. Les murs et toitures des extensions et des bâtiments annexes non accolés doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Les vérandas doivent respecter le caractère du bâti. Elles doivent être traitées soit en s'intégrant au volume principal soit comme une greffe s'y accolant à la manière d'une dépendance. L'ossature des vérandas doit être composée d'éléments fins de couleur neutre ou foncée, ou identique à la façade de la construction principale. Les parois doivent être constituées de matériaux transparents ou translucides.

TOITURES

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures des constructions à usage d'habitation et des bâtiments annexes non accolés sont composées de deux pentes symétriques.

La pente des versants est comprise entre 40 et 50° sauf dans le cas de bâtiments accolés où une pente identique à celle du bâtiment voisin peut être autorisée, voire imposée. Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas, aux bâtiments annexes non accolés, aux capteurs solaires et aux constructions innovantes ayant fait l'objet d'une recherche particulière en terme d'architecture.

Le matériau de couverture des constructions à usage d'habitation et de leurs extensions est l'ardoise naturelle ou tout autre matériau de substitution dont l'aspect, la forme et la couleur bleu schiste s'harmonisent avec l'ardoise naturelle. Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas, aux bâtiments annexes non accolés, aux capteurs solaires et aux constructions innovantes ayant fait l'objet d'une recherche particulière en terme d'architecture.

L'emploi de la tuile mécanique rouge est néanmoins autorisé dans le cas des restaurations à l'identique.

CLOTURES

Les clôtures, tant à l'alignement des voies que dans la marge de recul, doivent être conçues de façon à s'harmoniser avec celles du même alignement dans la rue, mais aussi avec la construction principale.

Elles ne peuvent excéder 1,20 m de hauteur en bordure de voie et 2,00 m de hauteur sur les limites séparatives.

L'entretien et la restauration des murs anciens en maçonnerie de pierre d'une hauteur supérieure sont admis.

Les piliers, portes et portails ne doivent pas dépasser la hauteur maximale des clôtures. Les poteaux de béton sont interdits.

Les clôtures sur limites séparatives constituées de grilles ou grillages ou tous autres dispositifs à claire voie doivent obligatoirement être doublées d'une haie vive d'essences locales.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les citerne à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires non enterrées, les containers d'ordures ménagères ou de collecte sélective doivent être implantés de manière à être invisibles de la voie publique, ou dissimulées par des écrans végétaux.

La modification des volumes, des façades et des couvertures ou la remise en l'état des bâtiments anciens identifiés au plan de zonage en application de l'article L.123.1-7° se trouvant dans la zone doivent respecter l'esprit architectural et l'aspect du matériau de l'immeuble initial. Ces bâtiments anciens font l'objet d'un permis de démolir.

ARTICLE UB12

STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Le nombre de place doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Pour les constructions à usage d'habitation, il doit être réalisé 2 places de stationnement de véhicule par logement, garage compris.

Pour les lotissements ou opérations d'habitat groupé, il doit être réalisé en plus une place de véhicule pour visiteurs par tranche de 4 logements.

En outre, pour les bâtiments d'habitat collectif, il doit être prévu une aire de stationnement de 3 m² minimum pour les cycles.

Dans tous les cas, les places de stationnement doivent respecter la réglementation en vigueur.

ARTICLE UB13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

PROTECTION DES PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 à L.130-6 du Code de l'Urbanisme. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

Les haies, réseaux de haies et plantations d'alignements, espaces boisés et arbres isolés identifiés au plan de zonage comme éléments du paysage à protéger en vertu de l'article R.123-11.7° du Code de l'urbanisme doivent être maintenus ou replantés. Leur arrachage est soumis à autorisation en Mairie.

Les plantations existantes doivent être maintenues. Dans le cas contraire, elles doivent être remplacées par des plantations d'essences locales en nombre équivalent.

OBLIGATION DE PLANTER

Les espaces libres sur chaque unité foncière doivent être traités en espaces verts à raison de 10 % au moins de la superficie de l'unité foncière et être plantés à raison d'au minimum 1 arbre de haute tige pour 200 m² de parcelle.

Les opérations d'habitat groupé ou lotissements de plus de 1 ha doivent comporter un espace vert commun d'au moins 10 % de la surface lotie, dont les 2/3 d'un seul tenant, comportant au minimum 1 arbre de haute tige pour 100 m² d'espace vert commun.

Les plantations et haies sont réalisées au moyen d'essences locales.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 8 places de parking.

ARTICLE UB14
COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

ZONE UC DISPOSITIONS APPLICABLES

CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone couvre les quartiers résidentiels anciens agglomérés au centre-bourg ancien. Elle est affectée essentiellement à l'habitat, aux activités commerciales, artisanales et de services qui en sont le complément habituel. Cette zone accueille également quelques équipements publics de la commune.

La réglementation applicable autorise le renforcement de l'habitat et le développement des équipements et activités commerciales, artisanales et de services compatibles avec cet usage, dans le respect de la morphologie urbaine environnante, et du principe de diversité des formes urbaines et de mixité sociale.

En zone UC, le bâti traditionnel ancien est prédominant, définissant un cadre urbain cohérent et de qualité qui mérite d'être préservé et mis en valeur. Les perspectives paysagères vers la Baie de Sienne devront notamment être protégées.

ARTICLE UC1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

NE SONT INTERDITES QUE LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

- Les constructions à destination industrielle.
- Les constructions à usage agricole.
- Les constructions à destination artisanale ne répondant pas aux conditions définies à l'article UC2.
- Les constructions à destination de commerce ne répondant pas aux conditions définies à l'article UC2.
- Les constructions à destination d'entrepôt commercial ne répondant pas aux conditions définies à l'article UC2.
- Les établissements qui par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone.
- L'ouverture de terrains de camping et de caravanage dans le cadre des articles R.443-7 et R.443-8-1 du Code de l'Urbanisme.
- L'ouverture de terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R.444-1 à R.444-4 du Code de l'Urbanisme.
- Le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R.443-4 à 5 du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers définis à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, notamment les affouillements et exhaussements de sol, ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2.
- Les groupes de garages individuels de plus de 2 garages.
- Les dépôts de ferrailles, véhicules désaffectés, matériaux ou déchets divers.

ARTICLE UC2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES NE SONT ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS DEFINIES CI-APRES :

- L'extension dans la limite de 20 % de la surface hors œuvre nette préexistante des bâtiments existants avant l'approbation du précédent Plan d'Occupation des Sols en date du 21 juillet 1997 qui, du fait de leur destination, ne seraient plus admis dans la zone, ainsi que leurs annexes. Ces extensions doivent s'effectuer à l'intérieur ou dans le prolongement des bâtiments existants ou sur des parcelles attenantes.
- Les constructions à destination artisanale sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des risques et des nuisances.
- Les constructions à destination de commerce sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des risques et des nuisances.
- Les constructions à destination d'entrepôt commercial, sous réserve qu'elles soient directement liées à une activité commerciale ou artisanale implantée dans la commune compatible avec le caractère de la zone et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des risques et des nuisances.
- Les installations et travaux divers définis à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, notamment les affouillements et exhaussements de sol, sous réserve qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou à des équipements d'infrastructure.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'un sinistre, nonobstant les articles 3 à 14, sous réserve des emprises et volumes initiaux.

ARTICLE UC3

ACCES ET VOIRIES

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès d'au moins 4 m de large à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et viabilisée. Cet accès doit se faire soit directement par une façade sur rue, soit par l'intermédiaire d'un passage privé (appendice d'accès), soit par une servitude de passage en application de l'article 682 du Code Civil.

Cet accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gène pour la circulation est la moindre.

Les groupes de garages individuels dont le nombre est inférieur ou égal à 2 garages doivent être disposés sur les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter la réglementation en vigueur.

DESSERTE PAR LA VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile et de collecte des déchets.

Les voies nouvelles en impasse ne sont autorisées qu'à titre exceptionnel, lorsque aucun bouclage de voirie n'est possible. Dans ce cas, les voies en impasse doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aisément à tout véhicule de faire demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc.).

ARTICLE UC4

DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression, présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation en eau potable.

ASSAINISSEMENT EAUX USEES

Pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique un rejet d'eaux usées, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées.

Dans tous les cas, le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec la réglementation et les prescriptions du service gestionnaire.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents, traités ou non traités, dans les puisards, puits perdus, puits désaffectés, cavités naturelles ou artificielles, fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

Pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique un rejet d'eaux pluviales, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau collectif d'eaux pluviales.

Toutefois, en l'absence de réseau collectif d'eaux pluviales ou en cas d'impossibilité technique, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct (canal, rivière, ru ou fossé) ou par infiltration au plus près de sa source, en partie privative.

En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, il pourra être imposée la construction préalable en domaine privé, de dispositifs permettant le libre écoulement des eaux pluviales ou la limitation du débit des eaux pluviales. La réalisation, l'entretien, la réparation et le renouvellement de ces dispositifs sont à la charge du propriétaire.

Dans tous les cas, ces dispositifs doivent être réalisés en conformité avec la réglementation et les prescriptions du service gestionnaire.

Toute évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

LUTTE CONTRE L'INCENDIE

Pour recevoir une construction ou installation nouvelle, un terrain doit obligatoirement respecter les dispositions applicables en matière de lutte contre l'incendie.

En cas d'incapacité technique ou financière, la défense incendie doit être assurée par l'intermédiaire de réserves d'eau dimensionnées en rapport avec les constructions envisagées, dans le respect de la réglementation en vigueur.

ELECTRICITE, TELEPHONE, TELECOMMUNICATIONS

Les branchements privatifs, électriques et téléphoniques doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public.

Les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en souterrain, à l'intérieur des lotissements ou ensembles groupés, sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE UC5**CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

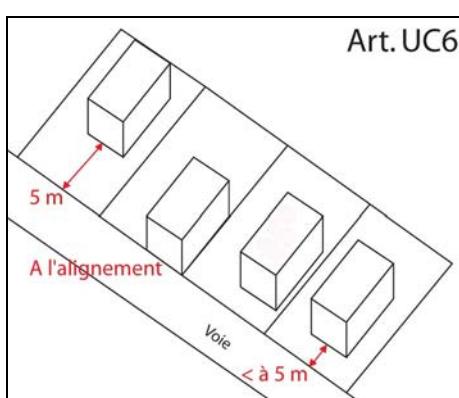
Pour être constructible, un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6,7 et 8 du présent règlement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains (nature du sol, surface) devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur. Ces dispositions devront être prises dans tous les cas notamment lors des divisions de terrain et du changement de destination d'un bâtiment.

ARTICLE UC6**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES****REGLE GENERALE :**

Les constructions, installations et bâtiments annexes non accolés doivent être implantés soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit en recul d'au moins 5 m par rapport à cet alignement.

Une implantation en recul par rapport à l'alignement inférieure à 5 m peut toutefois être admise, si elle est justifiée par l'existence d'un alignement de fait sur les terrains contigus. La construction doit alors s'implanter avec un recul identique à celui de l'une ou l'autre des constructions voisines.

**DISPOSITIONS PARTICULIERES :**

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas :

- Aux constructions, équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif ;
- Aux ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires à l'exploitation de la voirie et des espaces publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abris de bus, pylônes, etc) ;
- A l'extension d'un bâtiment existant, qui ne respecterait pas le recul imposé, l'extension pouvant dans ce cas être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment existant ;
- Aux reconstructions à l'identique après sinistre des bâtiments régulièrement édifiés dans la zone.

ARTICLE UC7**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les limites séparatives s'entendent comme limite de propriété. Elles comprennent les limites aboutissant aux voies et emprises publiques et les limites de fond de terrain.

REGLE GENERALE :

IMPLANTATION SUR LES LIMITES SEPARATIVES

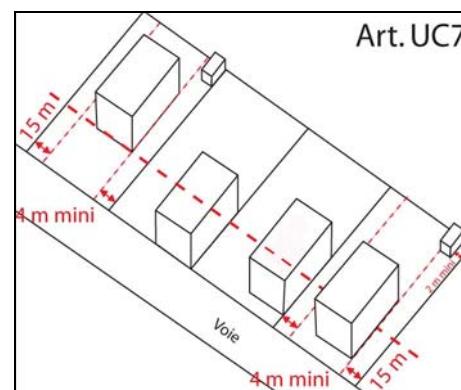
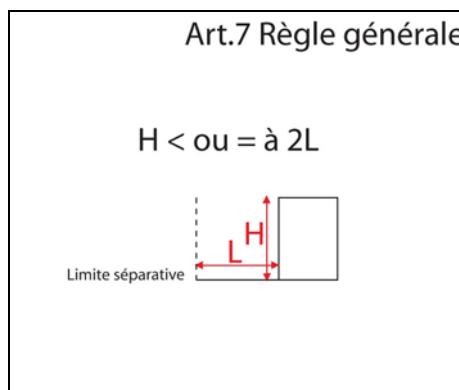
A/ Dans une bande maximum de 15 m de profondeur mesurée par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, les constructions et bâtiments annexes non accolés peuvent être édifiés le long d'une ou plusieurs limites séparatives.

B/ Au-delà de cette bande, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que s'il s'agit de bâtiments annexes non accolés.

IMPLANTATION AVEC MARGES D'ISOLEMENT

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites ou d'une installation doit être telle que la différence de niveau (H) entre tout point de la construction projetée ou de l'installation et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq 2L$).

La distance d'isolement ne peut être inférieure à 4 m. Elle est ramenée à 2 m s'il s'agit de bâtiments annexes non accolés.

**DISPOSITIONS PARTICULIERES :**

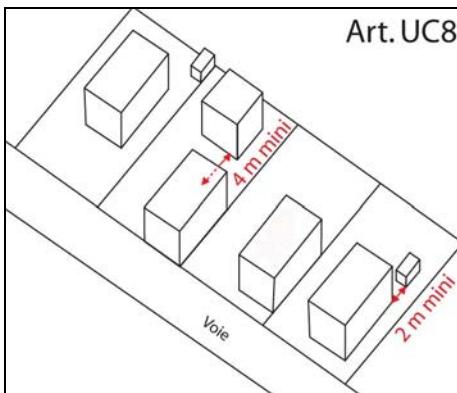
Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas :

- Aux constructions, équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif ;
- Aux ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires à l'exploitation de la voirie et des espaces publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abris de bus, pylônes, etc) ;
- A l'extension d'un bâtiment existant, qui ne respecterait pas le recul imposé, l'extension pouvant dans ce cas être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment existant ;
- Aux reconstructions à l'identique après sinistre des bâtiments régulièrement édifiés dans la zone.

ARTICLE UC8**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et les bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 4 m. Elle est ramenée à 2 m s'il s'agit de bâtiments annexes non accolés.



ARTICLE UC9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale pour les bâtiments annexes non accolés de type abris de jardin ne pourra excéder 9 m².

L'emprise au sol maximale pour les bâtiments annexes non accolés de type garage ne pourra excéder 30 m².

ARTICLE UC10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée à partir du sol existant au point le plus bas jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

HAUTEUR RELATIVE PAR RAPPORT AUX VOIES :

La différence de niveau (H) entre tout point d'un bâtiment édifié en bordure d'une voie et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance (L) comptée horizontalement entre ces deux points (H = L).

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeur différente, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres, comptée à partir du point d'intersection des alignements.

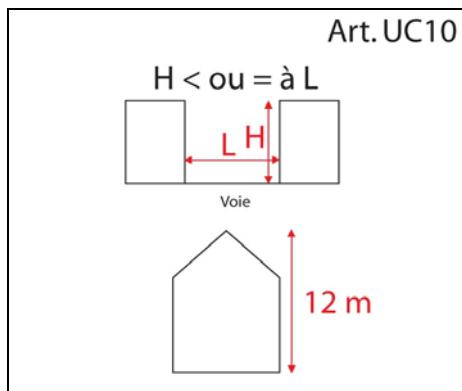
Toutefois, des modulations peuvent être admises soit pour créer une unité de hauteurs en harmonie avec les constructions contigües ou pour des impératifs architecturaux ou de topographie du terrain.

HAUTEUR ABSOLUE :

La hauteur des constructions est limitée à 12 m au faîte, ouvrages techniques et de superstructures exclus.

La hauteur des bâtiments annexes non accolés de type abris de jardin est limitée à 3 m au faîte.

La hauteur des bâtiments annexes non accolés de type abris de jardin est limitée à 5 m au faîte.



DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas :

- Aux constructions, équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif ;
- Aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri bus, pylônes, etc. ...) lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;
- A l'extension d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximum dans ce cas étant celle de l'existant ;
- Aux reconstructions à l'identique après sinistre des bâtiments régulièrement édifiés dans la zone.

ARTICLE UC11

ASPECT EXTERIEUR

ASPECT GENERAL

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions des bâtiments existants, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur, ne doivent pas 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 (article R.111-21 du Code de l'Urbanisme).

Toute construction innovante ayant fait l'objet d'une recherche particulière en terme d'architecture (volume, matériaux de construction et de couverture, etc.), d'intégration urbaine et paysagère ou énergétique, ne respectant pas les règles suivantes est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas 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 (article R.111-21 du Code de l'Urbanisme).

VOLUMES

Le volume, la modénature et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans la composition générale de l'îlot ou de la rue.

Les formes générales doivent être simples. Le plan de la construction doit être nettement rectangulaire dans le sens du faîte, ce dernier devant être parallèle à ceux des constructions avoisinantes.

Les ailes de retour pourront toutefois être autorisées, lorsqu'elles ont une importance équivalente à celle du corps principal de la construction.

Les percements doivent être de forme nettement rectangulaire dans le sens de la hauteur.

Les pignons ne doivent qu'exceptionnellement comporter des ouvertures.

Toutes les saillies sur le volume principal tels que vérandas, auvents, marquises, etc. devront être invisibles des voies publiques.

PAREMENTS EXTERIEURS

Les matériaux de constructions non destinés par nature à demeurer apparents doivent être recouverts d'un enduit ou d'un bardage de ton neutre ou naturel en harmonie avec les constructions avoisinantes. Le traitement des façades doit être uniforme sur toute leur hauteur.

Les soubassements, murs séparatifs et aveugles apparents des bâtiments doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec les constructions proches. Les murs et toitures des extensions et des bâtiments annexes non accolés doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Les vérandas doivent respecter le caractère du bâti. Elles doivent être traitées soit en s'intégrant au volume principal soit comme une greffe s'y accolant à la manière d'une dépendance. L'ossature des vérandas doit être composée d'éléments fins de couleur neutre ou foncée, ou identique à la façade de la construction principale. Les parois doivent être constituées de matériaux transparents ou translucides.

TOITURES

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures des constructions à usage d'habitation et des bâtiments annexes non accolés sont composées de deux pentes symétriques. Les croupes sont interdites excepté sur les corps de bâtiments très longs.

La pente des versants est au moins de 45° sauf dans le cas de bâtiments accolés où une pente identique à celle du bâtiment voisin peut être autorisée, voire imposée. Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas, aux bâtiments annexes non accolés, aux capteurs solaires et aux constructions innovantes ayant fait l'objet d'une recherche particulière en terme d'architecture.

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat.

Le matériau de couverture des constructions à usage d'habitation et de leurs extensions est l'ardoise naturelle ou tout autre matériau de substitution dont l'aspect, la forme et la couleur bleu schiste s'harmonisent avec l'ardoise naturelle. Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas, aux bâtiments annexes non accolés, aux capteurs solaires et aux constructions innovantes ayant fait l'objet d'une recherche particulière en terme d'architecture.

L'emploi de la tuile mécanique rouge est néanmoins autorisé dans le cas des restaurations à l'identique.

Les ouvertures dans la toiture doivent en particulier :

- être implantées dans la moitié inférieure du versant ;
- n'affecter qu'une part limitée de la superficie de la toiture ;
- être de formes verticales et étroites, à l'exception des lucarnes frontons.

Les souches de cheminées doivent être implantées au tiers supérieur du versant et d'un volume suffisant.

CLOTURES

Les clôtures, tant à l'alignement des voies que dans la marge de recul, doivent être conçues de façon à s'harmoniser avec celles du même alignement dans la rue, mais aussi avec la construction principale.

Elles ne peuvent excéder 1,20 m de hauteur en bordure de voie et 2,00 m de hauteur sur les limites séparatives.

L'entretien et la restauration des murs anciens en maçonnerie de pierre d'une hauteur supérieure sont admis.

Les piliers, portes et portails ne doivent pas dépasser la hauteur maximale des clôtures. Les poteaux de béton sont interdits.

Les clôtures sur limites séparatives constituées de grilles ou grillages ou tous autres dispositifs à claire voie doivent obligatoirement être doublées d'une haie vive d'essences locales.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires non enterrées, les containers d'ordures ménagères ou de collecte sélective doivent être implantés de manière à être invisibles de la voie publique, ou dissimulées par des écrans végétaux.

La modification des volumes, des façades et des couvertures ou la remise en l'état des bâtiments anciens identifiés au plan de zonage en application de l'article L.123.1-7° se trouvant dans la zone doivent respecter l'esprit architectural et l'aspect du matériau de l'immeuble initial. Ces bâtiments anciens font l'objet d'un permis de démolir.

ARTICLE UC12

STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Le nombre de place doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Pour les constructions à usage d'habitation, il doit être réalisé au moins 2 places de stationnement de véhicule par logement, garage compris.

Pour les lotissements ou opérations d'habitat groupé, il doit être réalisé en plus une place pour visiteurs par tranche de 4 logements.

En outre, pour les bâtiments d'habitat collectif, il doit être prévu une aire de stationnement de 3 m² minimum pour les cycles.

Dans tous les cas, les places de stationnement doivent respecter la réglementation en vigueur.

ARTICLE UC13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

PROTECTION DES PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 à L.130-6 du Code de l'Urbanisme. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

Les haies, réseaux de haies et plantations d'alignements, espaces boisés et arbres isolés identifiés au plan de zonage comme éléments du paysage à protéger en vertu de l'article R.123-11.7° du Code de l'urbanisme doivent être maintenus ou replantés. Leur arrachage est soumis à autorisation en Mairie.

Les plantations existantes doivent être maintenues. Dans le cas contraire, elles doivent être remplacées par des plantations d'essences locales en nombre équivalent.

OBLIGATION DE PLANTER

Les espaces libres sur chaque unité foncière doivent être traités en espaces verts à raison de 10 % au moins de la superficie de l'unité foncière et être plantés à raison d'au minimum 1 arbre de haute tige pour 200 m² de parcelle.

Les opérations d'habitat groupé ou lotissements de plus de 1 ha doivent comporter un espace vert commun d'au moins 10 % de la surface lotie, dont les 2/3 d'un seul tenant, comportant au minimum 1 arbre de haute tige pour 100 m² d'espace vert commun.

Les plantations et haies sont réalisées au moyen d'essences locales.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 8 places de parking.

ARTICLE UC14
COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

ZONE UX

DISPOSITIONS APPLICABLES

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone couvre les établissements industriels, artisanaux et de services existants.

Elle est dévolue à l'accueil d'activités économiques peu nuisantes dont la présence est compatible avec le voisinage des quartiers d'habitation.

ARTICLE UX1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

NE SONT INTERDITES QUE LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles mentionnées à l'article UX2.
- Les constructions à usage de commerce de détail.
- Les constructions à usage agricole.
- L'ouverture de terrains de camping et de caravanage, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R.444-1 à 4 du Code de l'Urbanisme.
- L'ouverture de terrains de camping et de caravanage dans le cadre des articles R.443-7 et R.443-8-1 du Code de l'Urbanisme.
- L'ouverture de terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R.444-1 à R.444-4 du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers définis à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, notamment les affouillements et exhaussements de sol, ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2.
- Les carrières d'extraction de matériaux.

ARTICLE UX2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES NE SONT ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS DEFINIES CI-APRES :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes sous réserve d'être exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations à usage d'activité implantées dans la zone, et sous réserve que ces constructions à usage d'habitation soient intégrées ou accolées aux installations à usage d'activité.
- Les installations et travaux divers définis à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, notamment les affouillements et exhaussements de sol, sous réserve qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou à des équipements d'infrastructure.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'un sinistre, nonobstant les articles 3 à 14, sous réserve des emprises et volumes initiaux.

ARTICLE UX3

ACCES ET VOIRIES

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès d'au moins 4 m de large à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et viabilisée. Cet accès doit se faire soit directement par une façade sur rue, soit par l'intermédiaire d'un passage privé (appendice d'accès), soit par une servitude de passage en application de l'article 682 du Code Civil.

Cet accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gène pour la circulation est la moindre.

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter la réglementation en vigueur.

DESSERTE PAR LA VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile et de collecte des déchets.

Les voies nouvelles en impasse ne sont autorisées qu'à titre exceptionnel, lorsque aucun bouclage de voirie n'est possible. Dans ce cas, les voies en impasse doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aisément à tout véhicule de faire demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc.).

ARTICLE UX4

DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression, présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation en eau potable.

ASSAINISSEMENT EAUX USEES

Pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique un rejet d'eaux usées, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées. Le rejet des eaux résiduaires peut être subordonné à un traitement préalable.

Dans tous les cas, le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec la réglementation et les prescriptions du service gestionnaire. Ainsi, le rejet des eaux résiduaires peut être subordonné à un traitement préalable.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents, traités ou non traités, dans les puisards, puits perdus, puits désaffectés, cavités naturelles ou artificielles, fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

Pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique un rejet d'eaux pluviales, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau collectif d'eaux pluviales.

Dans tous les cas, ces dispositifs doivent être réalisés en conformité avec la réglementation et les prescriptions du service gestionnaire. Ainsi, le rejet des eaux pluviales peut être subordonné à un traitement préalable de type dessablage ou déshuillage.

Toute évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

LUTTE CONTRE L'INCENDIE

Pour recevoir une construction ou installation nouvelle, un terrain doit obligatoirement respecter les dispositions applicables en matière de lutte contre l'incendie.

En cas d'incapacité technique ou financière, la défense incendie doit être assurée par l'intermédiaire de réserves d'eau dimensionnées en rapport avec les constructions envisagées, dans le respect de la réglementation en vigueur.

ELECTRICITE, TELEPHONE, TELECOMMUNICATIONS

Les branchements privatifs, électriques et téléphoniques doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public.

Les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en souterrain, à l'intérieur des lotissements ou ensembles groupés, sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE UX5

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

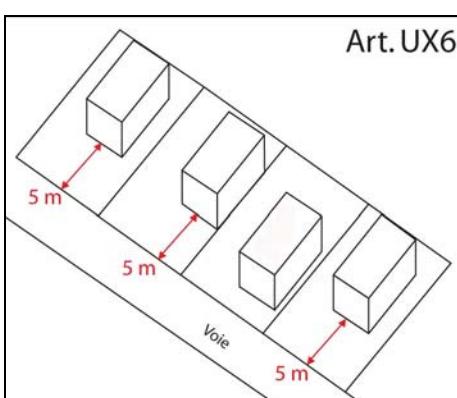
Pour être constructible, un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6,7 et 8 du présent règlement.

ARTICLE UX6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

REGLE GENERALE :

Les constructions et installations doivent être implantées en recul d'au moins 5 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.



DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas :

- Aux constructions, équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif ;
- Aux ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires à l'exploitation de la voirie et des espaces publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abris de bus, pylônes, etc) ;
- A l'extension d'un bâtiment existant, qui ne respecterait pas le recul imposé, l'extension pouvant dans ce cas être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment existant ;
- Aux reconstructions à l'identique après sinistre des bâtiments régulièrement édifiés dans la zone.

ARTICLE UX7**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les limites séparatives s'entendent comme limite de propriété. Elles comprennent les limites aboutissant aux voies et emprises publiques et les limites de fond de parcelle.

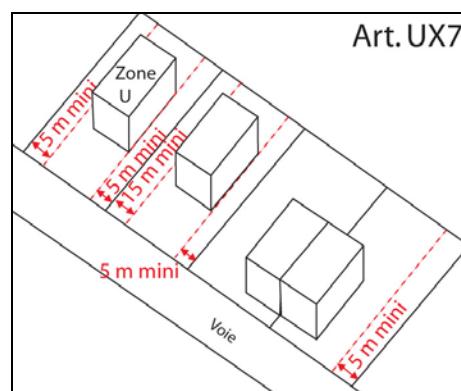
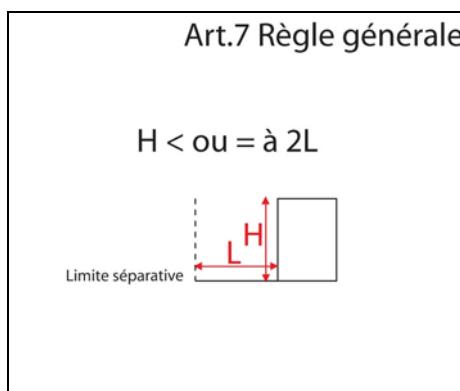
REGLE GENERALE :

IMPLANTATION SUR LES LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées le long d'une ou plusieurs limites séparatives à condition de réaliser un mur coupe-feu.

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites ou d'une installation doit être telle que la différence de niveau (H) entre tout point de la construction projetée ou de l'installation et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq 2L$).

La distance d'isolement ne peut être inférieure à 5 m, sauf en limites de zone à vocation d'habitat où cette distance d'éloignement est portée à 15 m.

**DISPOSITIONS PARTICULIERES :**

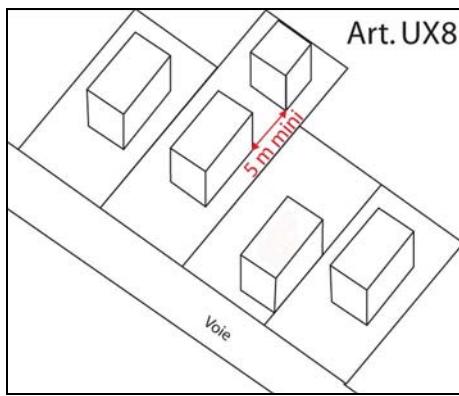
Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas :

- Aux constructions, équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif ;
- Aux ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires à l'exploitation de la voirie et des espaces publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abris de bus, pylônes, etc) ;
- A l'extension d'un bâtiment existant, qui ne respecterait pas le recul imposé, l'extension pouvant dans ce cas être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment existant ;
- Aux reconstructions à l'identique après sinistre des bâtiments régulièrement édifiés dans la zone.

ARTICLE UX8**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et les bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 5 m.



ARTICLE UX9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne peut excéder 60 % de la surface totale de l'unité foncière.

ARTICLE UX10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

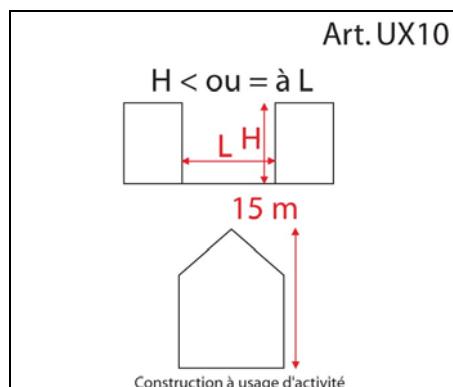
La hauteur est mesurée à partir du sol existant au point le plus bas jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

HAUTEUR RELATIVE PAR RAPPORT AUX VOIES :

La différence de niveau (H) entre tout point d'un bâtiment édifié en bordure d'une voie et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance (L) comptée horizontalement entre ces deux points ($H = L$).

HAUTEUR ABSOLUE :

La hauteur des constructions est limitée à 15 m au faîte, ouvrages techniques et de superstructures exclus.



DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas :

- Aux constructions, équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif ;
- Aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri bus, pylônes, etc. ...) lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;
- A l'extension d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximum dans ce cas étant celle de l'existant ;
- Aux reconstructions à l'identique après sinistre des bâtiments régulièrement édifiés dans la zone.

ARTICLE UX11

ASPECT EXTERIEUR

ASPECT GENERAL

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions des bâtiments existants, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur, ne doivent pas 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 (article R.111-21 du Code de l'Urbanisme).

Toute construction innovante ayant fait l'objet d'une recherche particulière en terme d'architecture (volume, matériaux de construction et de couverture, etc.), d'intégration urbaine et paysagère ou énergétique, ne respectant pas les règles suivantes est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas 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 (article R.111-21 du Code de l'Urbanisme).

VOLUMES

Le volume, la modénature et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans la composition générale de l'îlot ou de la rue.

Les formes générales doivent être simples.

PAREMENTS EXTERIEURS

Les matériaux de constructions non destinés par nature à demeurer apparents doivent être recouverts d'un enduit ou d'un bardage dont la tonalité ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les soubassements, murs séparatifs et aveugles apparents des bâtiments doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec les constructions proches. Les murs et toitures des extensions et des annexes non accolées doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

TOITURES

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

CLOTURES

Les clôtures, tant à l'alignement des voies que dans la marge de recul, doivent être conçues de façon à s'harmoniser avec celles du même alignement dans la rue, mais aussi avec la construction principale.

Elles ne peuvent excéder 2,00 m de hauteur en bordure de voie et sur les limites séparatives.

L'entretien et la restauration des murs anciens en maçonnerie d'une hauteur supérieure sont admis.

Les piliers, portes et portails ne doivent pas dépasser la hauteur maximale des clôtures. Les poteaux de béton sont interdits.

Les clôtures constituées de grilles ou grillages ou tout autre dispositif à claire voie doivent obligatoirement être doublées d'une haie vive d'essences locales.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires non enterrées, les containers d'ordures ménagères ou de collecte sélective doivent être implantés de manière à être invisibles de la voie publique, ou dissimulées par des écrans végétaux.

ARTICLE UX12

STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Le nombre de place doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter la réglementation en vigueur.

ARTICLE UX13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

PROTECTION DES PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 à L.130-6 du Code de l'Urbanisme. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

Les haies, réseaux de haies et plantations d'alignements, espaces boisés et arbres isolés identifiés au plan de zonage comme éléments du paysage à protéger en vertu de l'article R.123-11.7° du Code de l'urbanisme doivent être maintenus ou replantés. Leur arrachage est soumis à autorisation en Mairie.

Les plantations existantes doivent être maintenues. Dans le cas contraire, elles doivent être remplacées par des plantations d'essences locales en nombre équivalent.

OBLIGATION DE PLANTER

Les espaces libres sur chaque unité foncière doivent être traités en espaces verts à raison de 20 % au moins de la superficie de l'unité foncière et être plantés à raison d'au minimum 1 arbre de haute tige pour 100 m² de parcelle.

Les marges de recul et d'isolement doivent être plantées.

Les clôtures constituées de grilles ou grillages ou tout autre dispositif à claire voie doivent obligatoirement être doublées d'une haie vive d'essences locales dont la hauteur totale ne pourra excéder 2,00 m.

Les plantations et haies sont réalisées au moyen d'essences locales.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 8 places de parking.

Les aires de stockage en plein air et dépôts de ferrailles, véhicules désaffectés, matériaux ou déchets divers doivent être masqués par des rideaux d'arbres doublés de haies vives dont la hauteur doit atteindre le point le plus haut des matériaux.

Les espaces libres accompagnant les postes de distribution de carburant doivent être traités en parterre planté comportant des arbres ou arbustes.

ARTICLE UX14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

PARTIE 3 :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE 1AU DISPOSITIONS APPLICABLES

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone naturelle non équipée est destinée à être ouverte à l'urbanisation pour permettre le développement de l'agglomération.

Il convient d'y éviter les constructions anarchiques et d'y encourager la création d'opérations d'ensemble permettant un développement harmonieux de l'urbanisation.

Si l'urbanisation de la zone s'effectue par une succession d'opérations, chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés.

L'urbanisation de toute ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires par la commune donnant aux terrains un niveau d'équipement satisfaisant identique à celui de la zone U correspondante ou aux conditions particulières prévues par le présent règlement.

Les opérations autorisées au sein des zones 1AU « Contre Le Mont 1 » et « Contre Le Mont 2 » doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement qui fixent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

ARTICLE 1AU1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

NE SONT INTERDITES QUE LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

- Les constructions à destination industrielle.
- Les constructions à usage agricole.
- Les constructions à destination d'entrepôt commercial.
- Les établissements qui par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone.
- L'ouverture de terrains de camping et de caravanage dans le cadre des articles R.443-7 et R.443-8-1 du Code de l'Urbanisme.
- L'ouverture de terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R.444-1 à R.444-4 du Code de l'Urbanisme.
- Le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R.443-4 à 5 du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers définis à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, notamment les affouillements et exhaussements de sol, ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2.
- Les groupes de garages individuels de plus de 2 garages.
- Les dépôts de ferrailles, véhicules désaffectés, matériaux ou déchets divers.

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

LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES NE SONT ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS DEFINIES CI-APRES :

- L'extension d'une construction principale existante.

Sont admis, sous réserve que la localisation ne compromette pas un aménagement ultérieur rationnel de la zone :

- Les constructions à destination artisanale sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des risques et des nuisances.
- Les constructions à destination de commerce sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des risques et des nuisances.
- Les constructions, équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif et les ouvrages techniques d'infrastructure.
- Les installations et travaux divers définis à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, notamment les affouillements et exhaussements de sol, sous réserve qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou à des équipements d'infrastructure.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'un sinistre, nonobstant les articles 3 à 14, sous réserve des emprises et volumes initiaux.

ARTICLE 1AU3**ACCES ET VOIRIES****ACCES**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès d'au moins 4 m de large à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et viabilisée. Cet accès doit se faire soit directement par une façade sur rue, soit par l'intermédiaire d'un passage privé (appendice d'accès), soit par une servitude de passage en application de l'article 682 du Code Civil.

Cet accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gène pour la circulation est la moindre.

Les groupes de garages individuels dont le nombre est inférieur ou égal à 2 garages doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter la réglementation en vigueur.

DESSERTE PAR LA VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie de protection civile et de collecte des déchets.

Les voies nouvelles en impasse ne sont autorisées qu'à titre exceptionnel, lorsque aucun bouclage de voirie n'est possible. Dans ce cas, les voies en impasse doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aisément à tout véhicule de faire demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc.).

ARTICLE 1AU4

DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression, présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation en eau potable et la défense incendie.

ASSAINISSEMENT EAUX USEES

Pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique un rejet d'eaux usées, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées.

Dans tous les cas, le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec la réglementation et les prescriptions du service gestionnaire.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents, traités ou non traités, dans les puisards, puits perdus, puits désaffectés, cavités naturelles ou artificielles, fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

Pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique un rejet d'eaux pluviales, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau collectif d'eaux pluviales.

Toutefois, en l'absence de réseau collectif d'eaux pluviales ou en cas d'impossibilité technique, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct (canal, rivière, ru ou fossé) ou par infiltration au plus près de sa source, en partie privative.

En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, il pourra être imposée la construction préalable en domaine privé, de dispositifs permettant le libre écoulement des eaux pluviales ou la limitation du débit des eaux pluviales. La réalisation, l'entretien, la réparation et le renouvellement de ces dispositifs sont à la charge du propriétaire.

Dans tous les cas, ces dispositifs doivent être réalisés en conformité avec la réglementation et les prescriptions du service gestionnaire.

Toute évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

LUTTE CONTRE L'INCENDIE

Pour recevoir une construction ou installation nouvelle, un terrain doit obligatoirement respecter les dispositions applicables en matière de lutte contre l'incendie.

En cas d'incapacité technique ou financière, la défense incendie doit être assurée par l'intermédiaire de réserves d'eau dimensionnées en rapport avec les constructions envisagées, dans le respect de la réglementation en vigueur.

ELECTRICITE, TELEPHONE, TELECOMMUNICATIONS

Les branchements privatifs, électriques et téléphoniques doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public.

Les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en souterrain, à l'intérieur des lotissements ou ensembles groupés, sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE 1AU5

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

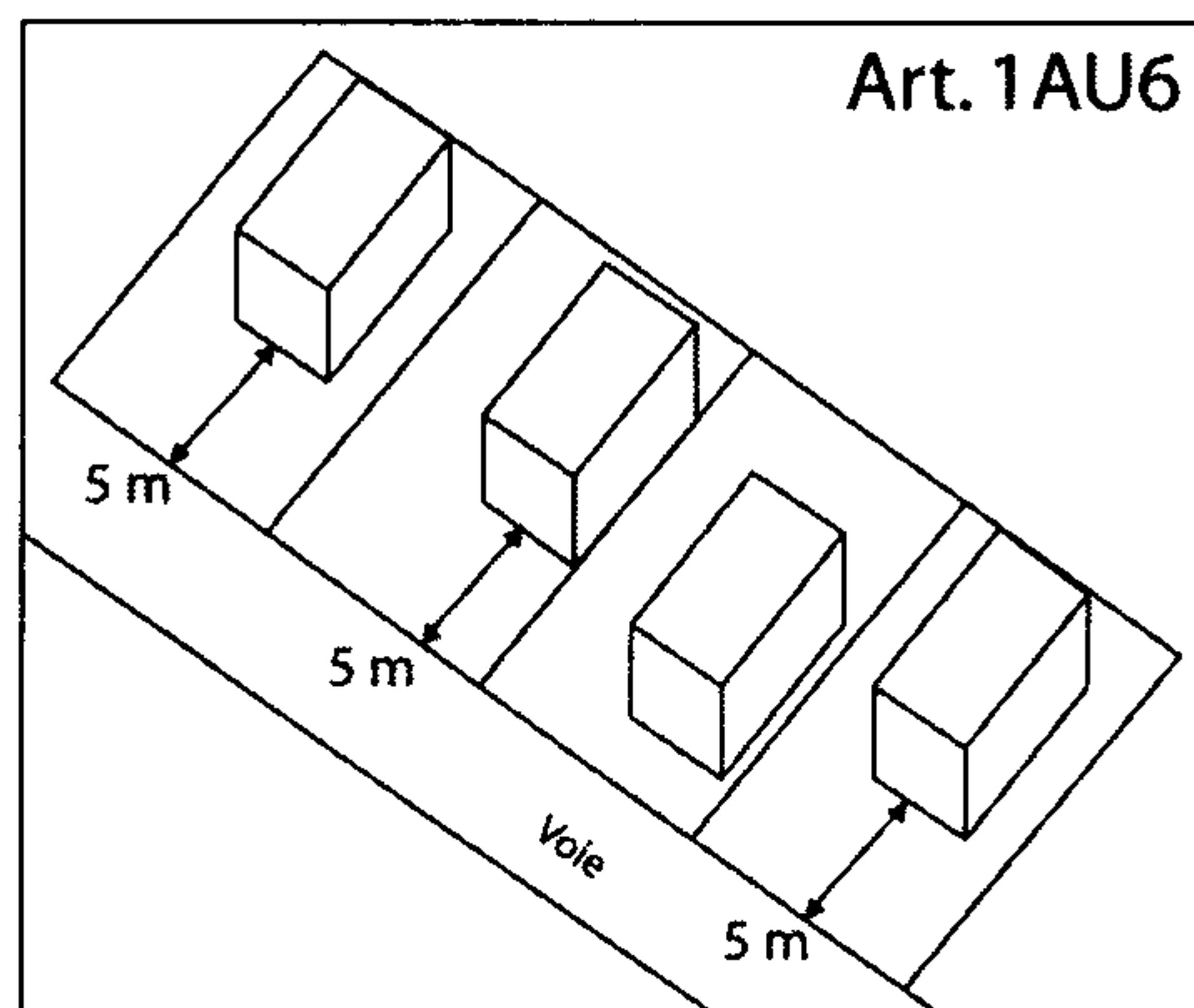
Pour être constructible, un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6,7 et 8 du présent règlement.

ARTICLE 1AU6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

REGLE GENERALE :

Les constructions, installations et bâtiments annexes non accolés doivent être implantés en recul d'au moins 5 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.



DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas :

- Aux constructions, équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif ;
- Aux ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires à l'exploitation de la voirie et des espaces publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abris de bus, pylônes, etc) ;
- A l'extension d'un bâtiment existant, qui ne respecterait pas le recul imposé, l'extension pouvant dans ce cas être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment existant ;
- Aux reconstructions à l'identique après sinistre des bâtiments régulièrement édifiés dans la zone.

ARTICLE 1AU7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les limites séparatives s'entendent comme limite de propriété. Elles comprennent les limites aboutissant aux voies et emprises publiques et les limites de fond de parcelle.

REGLE GENERALE :

IMPLANTATION SUR LES LIMITES SEPARATIVES

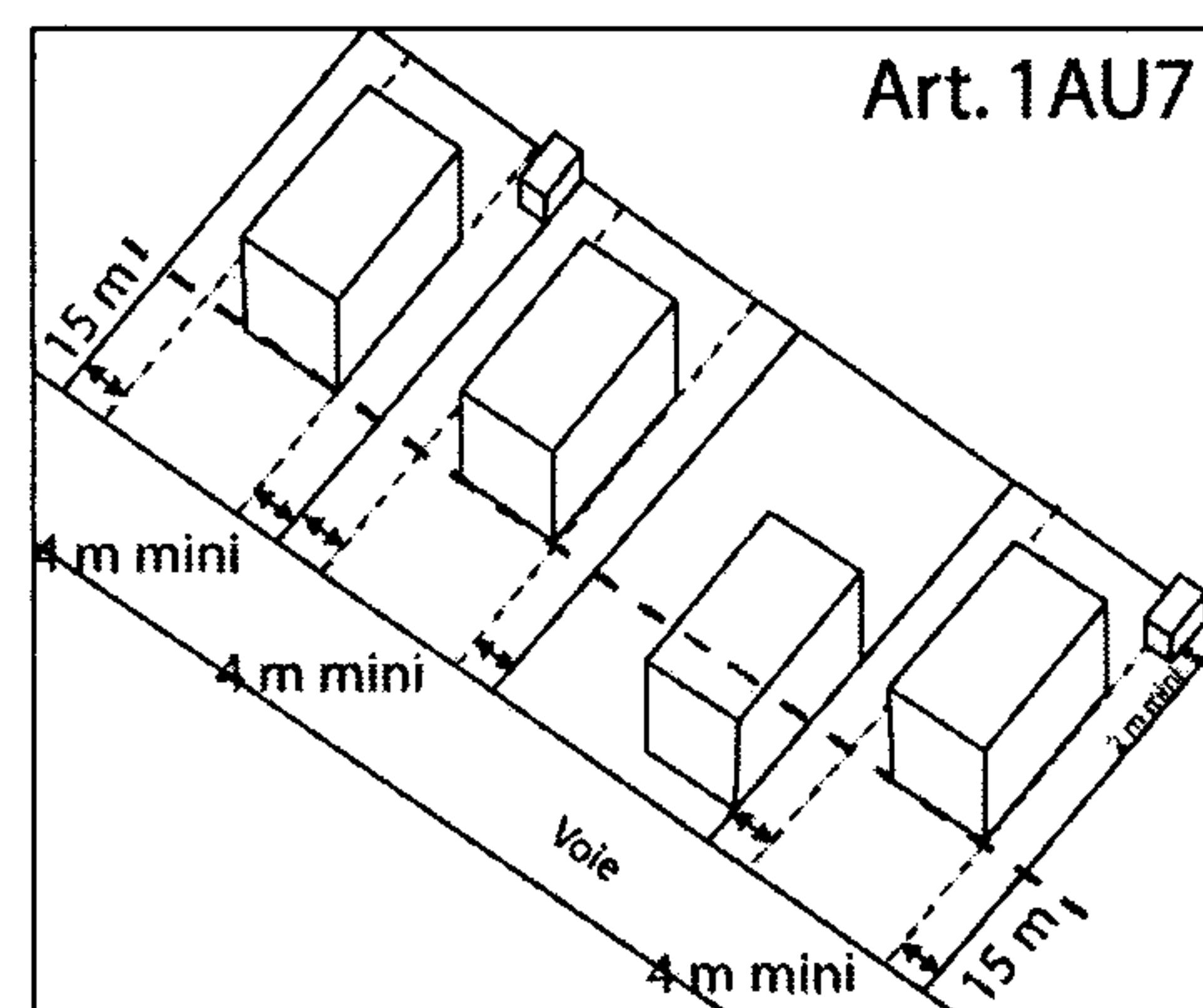
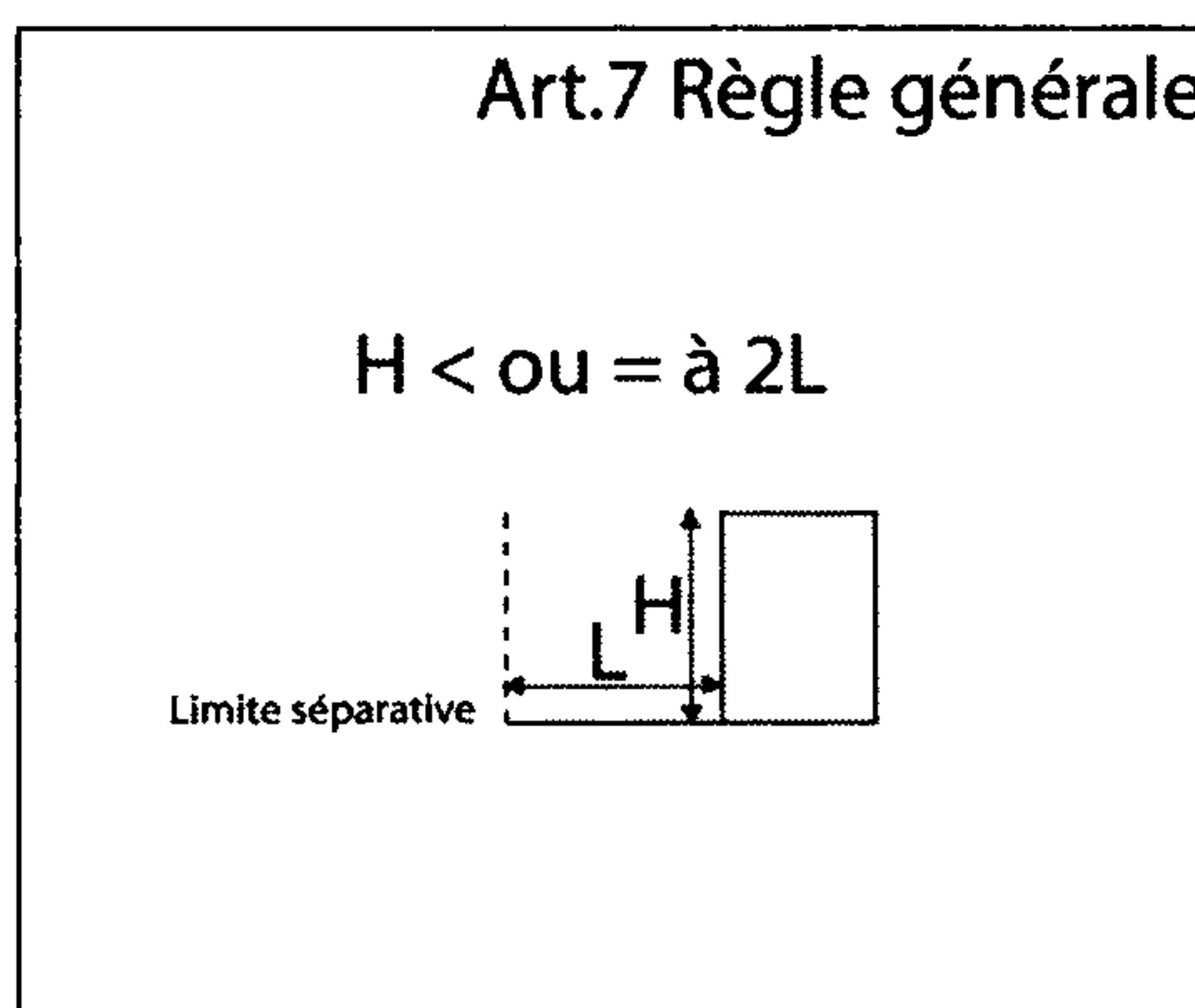
- A/ Dans une bande maximum 15 m de profondeur mesurée par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, les constructions et bâtiments annexes non accolés peuvent être édifiés le long des limites séparatives.
- B/ Au-delà de cette bande, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que s'il s'agit de bâtiments annexes non accolés.

IMPLANTATION AVEC MARGES D'ISOLEMENT

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolation d'un bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites ou d'une installation doit être telle que la différence de niveau (H) entre tout point de la construction projetée ou de l'installation et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq 2L$).

La distance d'isolation ne peut être inférieure à 4 m. Elle est ramenée à 2 m s'il s'agit de bâtiments annexes non accolés.

Article R.123-10-1 du CU : Lorsqu'une opération porte sur un ensemble de constructions à réaliser sur une même unité foncière impliquant la délivrance d'un seul permis de construire et comportant un plan de masse général, les limites séparatives s'entendent comme les limites entre l'opération groupée et les limites riveraines.

**DISPOSITIONS PARTICULIERES :**

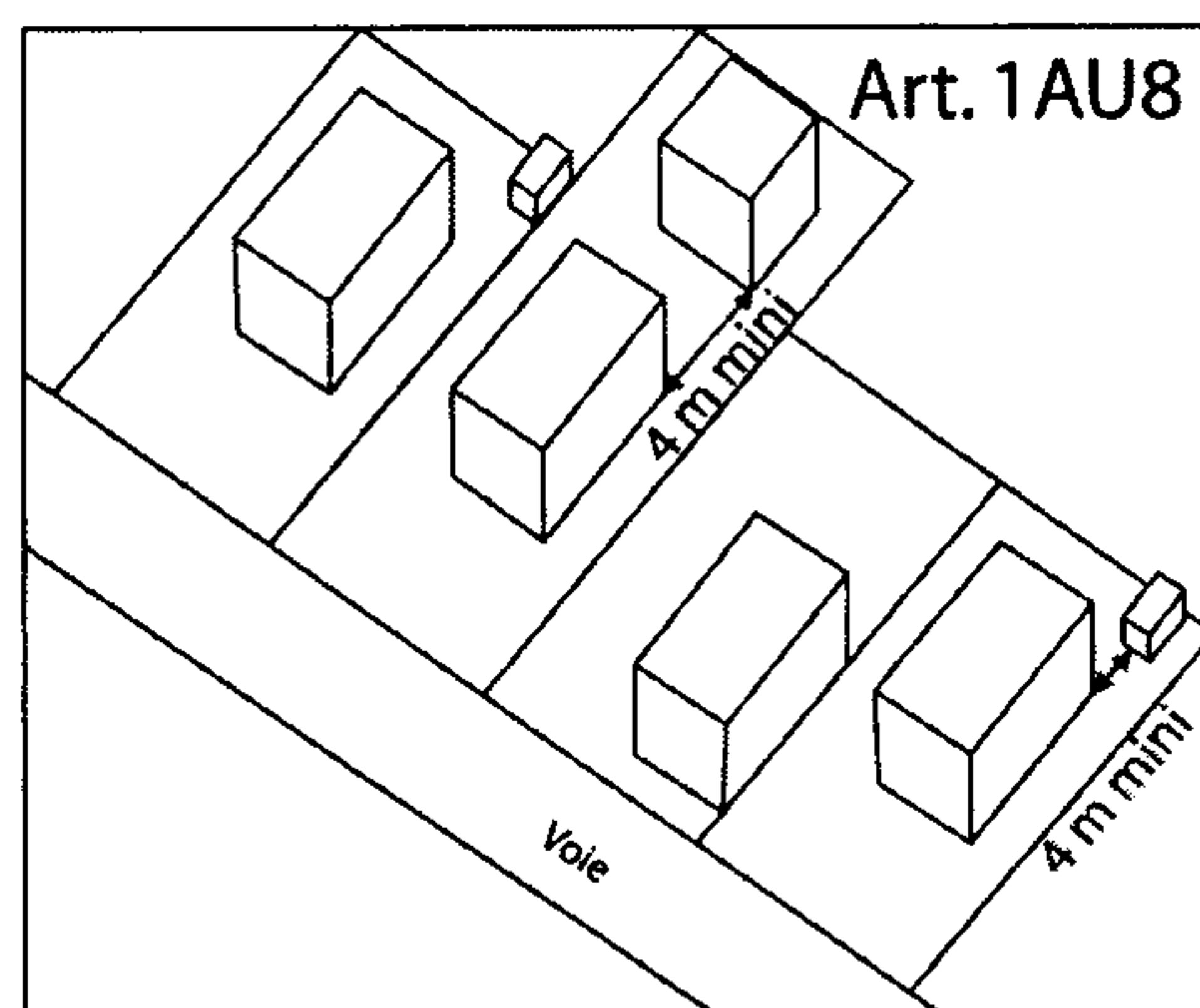
Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas :

- Aux constructions, équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif ;
- Aux ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires à l'exploitation de la voirie et des espaces publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abris de bus, pylônes, etc) ;
- A l'extension d'un bâtiment existant, qui ne respecterait pas le recul imposé, l'extension pouvant dans ce cas être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment existant ;
- Aux reconstructions à l'identique après sinistre des bâtiments régulièrement édifiés dans la zone.

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

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolation et les bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 4 m, y compris lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes non accolés.



ARTICLE 1AU9

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale pour les bâtiments annexes non accolés de type abris de jardin ne pourra excéder 9 m².

L'emprise au sol maximale pour les bâtiments annexes de type garage ne pourra excéder 30 m².

ARTICLE 1AU10

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée à partir du sol existant au point le plus bas jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Le sous-sol éventuel n'est pas compté dans le nombre de niveau.

HAUTEUR RELATIVE PAR RAPPORT AUX VOIES :

La différence de niveau (H) entre tout point d'un bâtiment édifié en bordure d'une voie et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance (L) comptée horizontalement entre ces deux points (H = L).

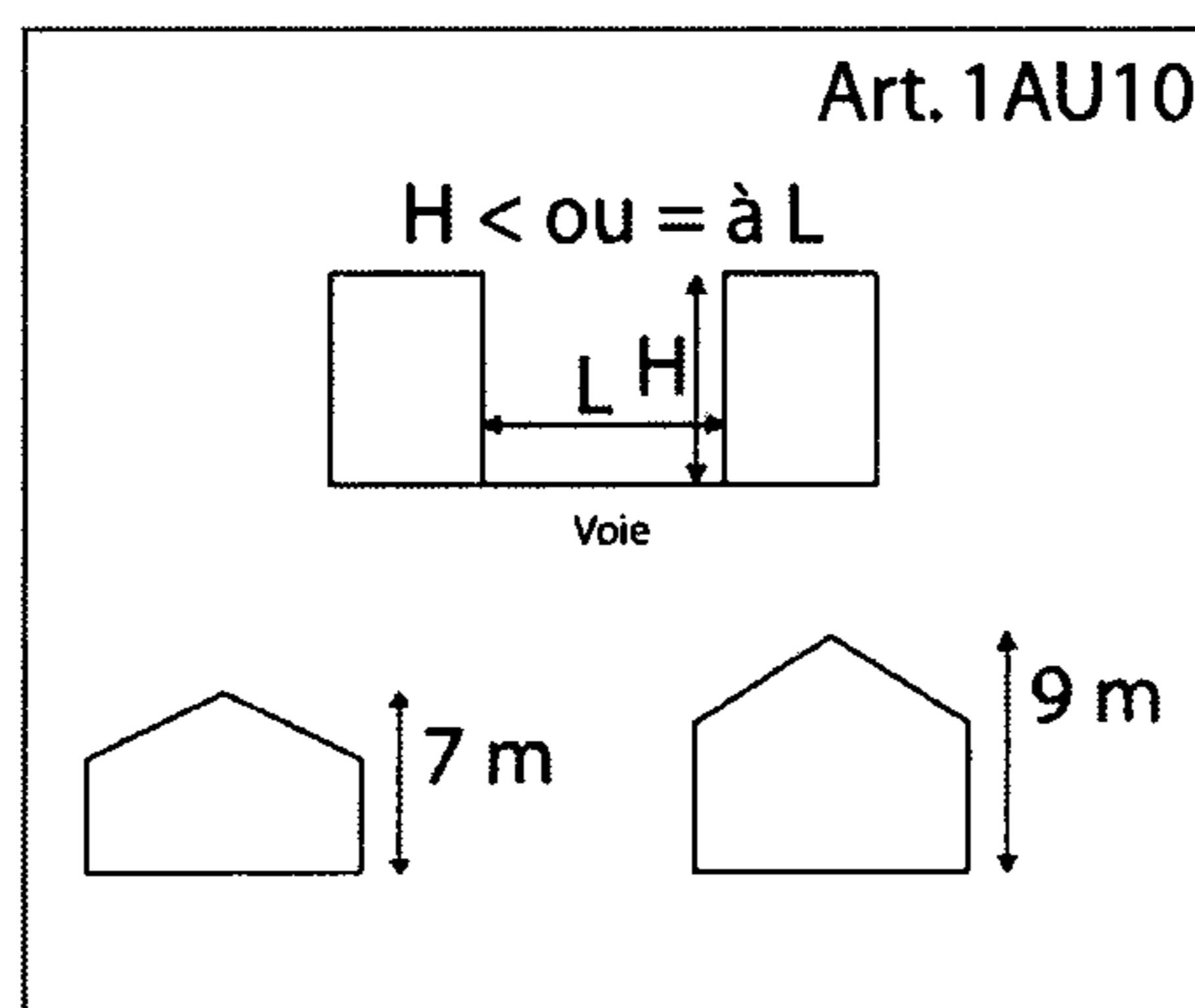
Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeur différente, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres, comptée à partir du point d'intersection des alignements.

Toutefois, des modulations peuvent être admises soit pour créer une unité de hauteur en harmonie avec les constructions contigües ou pour des impératifs architecturaux ou de topographie du terrain.

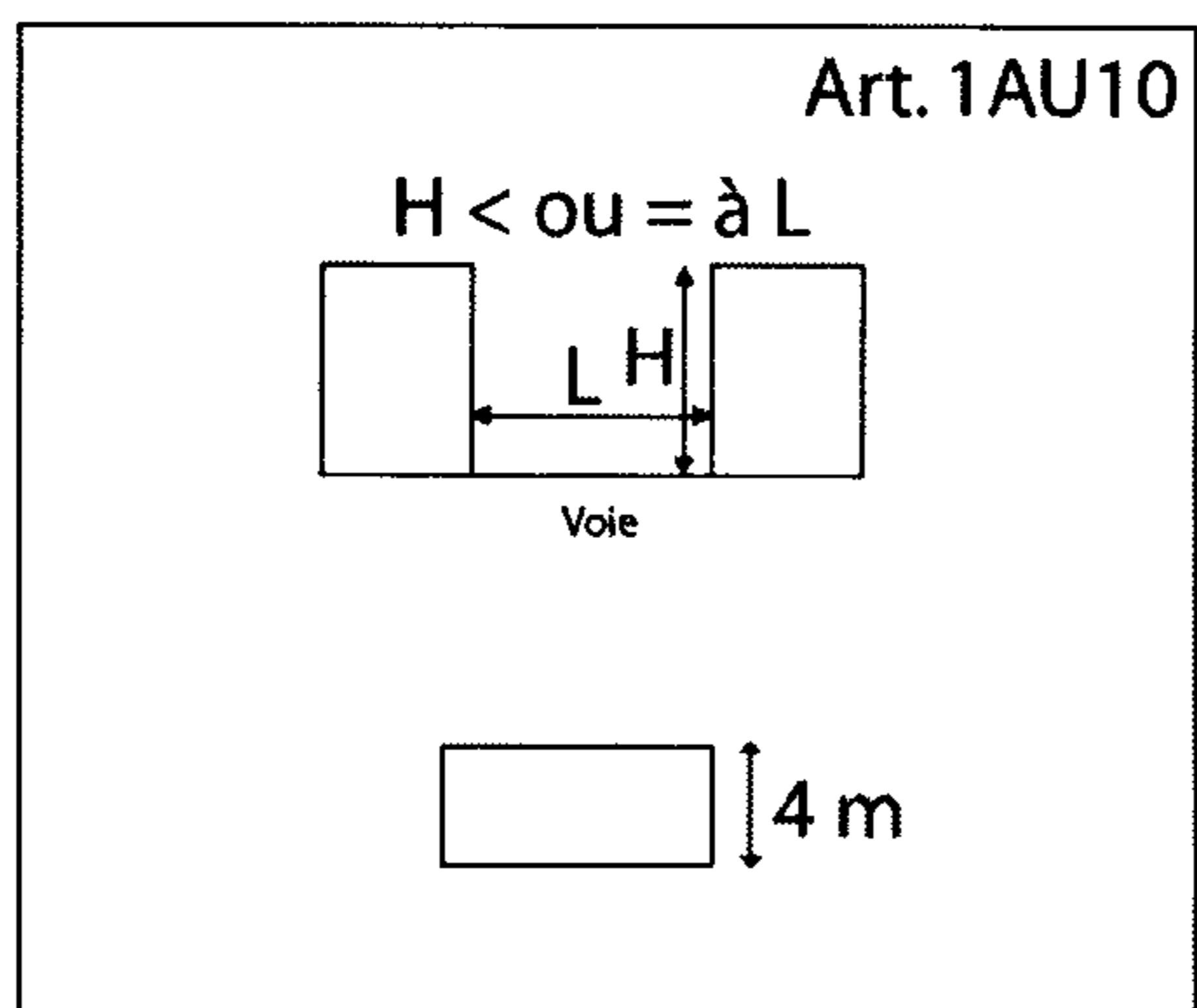
HAUTEUR ABSOLUE :

Zone 1AU Contre Le Mont 2 :

- Pour les parcelles situées le long de la RD44 et le long de la rue de la Montchatonnière :
 - Architecture traditionnelle : R+1+C avec une hauteur des constructions limitée à 9 m au faîte, ouvrages techniques et superstructures exclus.
 - Architecture contemporaine : R+1 avec une hauteur des constructions limitée à 7 m au faîte, ouvrages techniques et superstructures exclus.

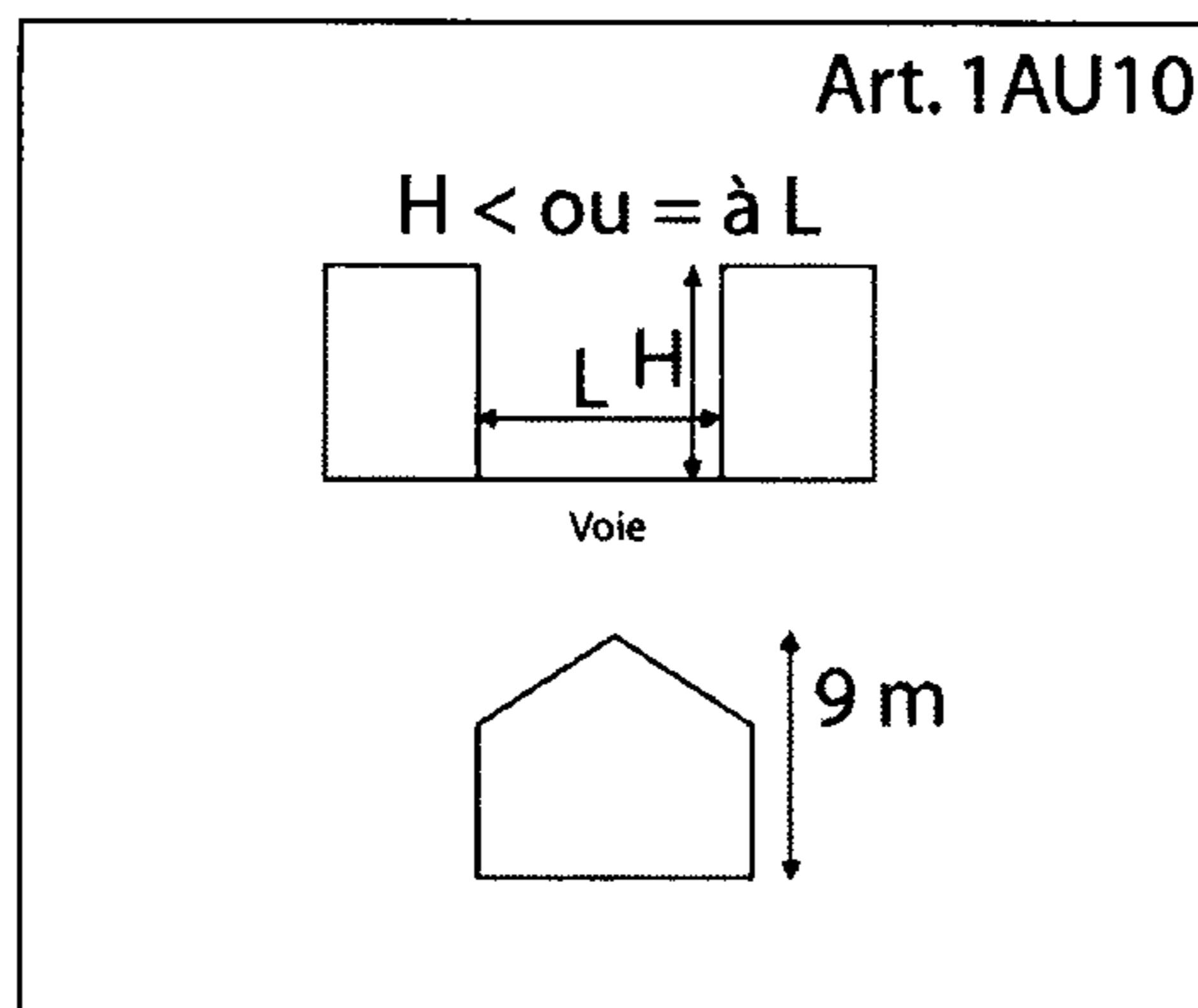


- Pour les autres parcelles :
 - Architecture contemporaine : un rez-de-chaussée avec une hauteur des constructions limitée à 4 m au faîte, ouvrages techniques et superstructures exclus.



Dans les autres zones AU:

La hauteur des constructions est limitée à 9 m au faîte, ouvrages techniques et superstructures exclus.



Pour toutes les zones AU:

La hauteur des bâtiments annexes non accolés de type abris de jardin est limitée à 3 m au faîte.

La hauteur des bâtiments annexes non accolés de type garage est limitée à 5 m au faîte.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas :

- Aux constructions, équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif ;
- Aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri bus, pylônes, etc. ...) lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;
- A l'extension d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximum dans ce cas étant celle de l'existant ;
- Aux reconstructions à l'identique après sinistre des bâtiments régulièrement édifiés dans la zone.

ARTICLE 1AU11

ASPECT EXTERIEUR

ASPECT GENERAL

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions des bâtiments existants, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur, ne doivent pas 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 (article R.111-21 du Code de l'Urbanisme).

Toute construction innovante ayant fait l'objet d'une recherche particulière en terme d'architecture (volume, matériaux de construction et de couverture, etc.), d'intégration urbaine et paysagère ou énergétique, ne respectant pas les règles suivantes est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas 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 (article R.111-21 du Code de l'Urbanisme).

VOLUMES ET PERCEMENTS

Le volume, la modénature et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans la composition générale de l'îlot ou de la rue.

Les formes générales doivent être simples.

Dans les zones 1AU « Contre Le Mont 1 » et « Contre le Mont 2 », les pignons orientés vers la Baie de Sienne sont interdits.

PAREMENTS EXTERIEURS

Les matériaux de constructions non destinés par nature à demeurer apparents doivent être recouverts d'un enduit ou d'un bardage dont la tonalité ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Les teintes claires sont interdites.

Les soubassements, murs séparatifs et aveugles apparents des bâtiments doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec les constructions proches. Les murs et toitures des extensions et des bâtiments annexes non accolés doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Les vérandas doivent respecter le caractère du bâti. Elles doivent être traitées soit en s'intégrant au volume principal soit comme une greffe s'y accolant à la manière d'une dépendance. L'ossature des vérandas doit être composée d'éléments fins de couleur neutre ou foncée, ou identique à la façade de la construction principale. Les parois doivent être constituées de matériaux transparents ou translucides.

TOITURES

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures des constructions d'architecture traditionnelle à usage d'habitation et des bâtiments annexes non accolés sont composées de deux pentes symétriques. Les croupes sont interdites excepté sur les corps de bâtiments très longs.

La pente des versants est comprise entre 40 et 50° sauf dans le cas de bâtiments accolés où une pente identique à celle du bâtiment voisin peut être autorisée, voire imposée. Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas, aux bâtiments annexes non accolés, aux capteurs solaires et aux constructions innovantes ayant fait l'objet d'une recherche particulière en terme d'architecture.

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat.

Le matériau de couverture des constructions à usage d'habitation et de leurs extensions est l'ardoise naturelle ou tout autre matériau de substitution dont l'aspect, la forme et la couleur bleu schiste s'harmonisent avec l'ardoise naturelle. Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas, aux bâtiments annexes non accolés, aux capteurs solaires et aux constructions innovantes ayant fait l'objet d'une recherche particulière en terme d'architecture.

CLOTURES

Les clôtures, tant à l'alignement des voies que dans la marge de recul, doivent être conçues de façon à s'harmoniser avec celles du même alignement dans la rue, mais aussi avec la construction principale.

Les clôtures constituées de grilles ou grillages ou tous autres dispositifs à claire voie doivent obligatoirement être doublées d'une haie vive d'essences locales.

Zone 1AU Contre Le Mont 1 :

Les clôtures ne peuvent excéder 1,20 m de hauteur.

Zone 1AU Contre Le Mont 2 :

Les clôtures sont obligatoirement constituées de murets bas ou de haies basses.

Dans les autres zones :

Les clôtures ne peuvent excéder 1,20 m de hauteur en bordure de voie et 2,00 m de hauteur sur les limites séparatives.

L'entretien et la restauration des murs anciens en maçonnerie de pierre d'une hauteur supérieure sont admis.

Les piliers, portes et portails ne doivent pas dépasser la hauteur maximale des clôtures. Les poteaux de béton sont interdits.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les citermes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires non enterrées, les containers d'ordures ménagères ou de collecte sélective doivent être implantés de manière à être invisibles de la voie publique, ou dissimulées par des écrans végétaux.

ARTICLE 1AU12**STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

Le nombre de place doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Pour les constructions à usage d'habitation, il doit être réalisé 2 places de stationnement de véhicules par logement, garage compris.

Pour les lotissements ou opérations d'habitat groupé, il doit être réalisé en plus une place de stationnement de véhicules pour visiteurs par tranche de 4 logements.

En outre, pour les bâtiments d'habitat collectif, il doit être prévu une aire de stationnement de 3 m² minimum pour les cycles.

Dans tous les cas, il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter la réglementation en vigueur.

ARTICLE 1AU13**ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS****PROTECTION DES PLANTATIONS**

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 à L.130-6 du Code de l'Urbanisme. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

Les haies, réseaux de haies et plantations d'alignements, espaces boisés et arbres isolés identifiés au plan de zonage comme éléments du paysage à protéger en vertu de l'article R.123-11.7° du Code de l'urbanisme doivent être maintenus ou replantés. Leur arrachage est soumis à autorisation en Mairie.

Les plantations existantes doivent être maintenues. Dans le cas contraire, elles doivent être remplacées par des plantations d'essences locales en nombre équivalent.

OBLIGATION DE PLANTER

Les opérations d'habitat groupé ou lotissements de plus de 1 ha doivent comporter un espace vert commun d'au moins 10 % de la surface lotie, dont les 2/3 d'un seul tenant.

Les plantations et haies sont réalisées au moyen d'essences locales.

En zone 1AU « Contre Le Mont 1 », la hauteur des haies est limitée à 1,20 m.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 8 places de parking.

ARTICLE 1AU14
COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

ZONE 1AUX DISPOSITIONS APPLICABLES

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone naturelle est destinée à être ouverte à l'urbanisation pour permettre le développement de l'agglomération.

Cette zone est réservée à l'accueil d'activités économiques industrielles, techniques, scientifiques ou artisanales dont la présence est compatible avec le voisinage des quartiers d'habitation.

Les opérations autorisées au sein des zones 1AUX La Montchatonnière doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement qui fixe les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

ARTICLE 1AUX1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

NE SONT INTERDITES QUE LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.
- Les constructions à usage de commerce de détail.
- Les constructions à usage agricole.
- L'ouverture de terrains de camping et de caravanning dans le cadre des articles R.443-7 et R.443-8-1 du Code de l'Urbanisme.
- L'ouverture de terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R.444-1 à R.444-4 du Code de l'Urbanisme.
- Le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R.443-4 à 5 du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers définis à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, notamment les affouillements et exhaussements de sol, ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2.
- Les carrières d'extraction de matériaux.

ARTICLE 1AUX2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES NE SONT ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS DEFINIES CI-APRES :

- Les constructions à usage d'habitation sous réserve d'être exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations à usage d'activité implantées dans la zone, et sous réserve que ces constructions à usage d'habitation soient intégrées ou accolées aux installations à usage d'activité.
- Les installations et travaux divers définis à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, notamment les affouillements et exhaussements de sol, sous réserve qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou à des équipements d'infrastructure.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'un sinistre, nonobstant les articles 3 à 14, sous réserve des emprises et volumes initiaux.

ARTICLE 1AUX3

ACCES ET VOIRIES

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès d'au moins 4 m de large à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et viabilisée. Cet accès doit se faire soit directement par une façade sur rue, soit par l'intermédiaire d'un passage privé (appendice d'accès), soit par une servitude de passage en application de l'article 682 du Code Civil.

Cet accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gène pour la circulation est la moindre.

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter la réglementation en vigueur.

DESSERTE PAR LA VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, protection civile et de collecte des déchets.

Les voies nouvelles en impasse ne sont autorisées qu'à titre exceptionnel, lorsque aucun bouclage de voirie n'est possible. Dans ce cas, les voies en impasse doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aisément à tout véhicule de faire demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc.).

ARTICLE 1AUX4

DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression, présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation en eau potable et la défense incendie.

ASSAINISSEMENT EAUX USEES

Pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique un rejet d'eaux usées, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées. Le rejet des eaux résiduaires peut être subordonné à un traitement préalable.

ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

Pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique un rejet d'eaux pluviales, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau collectif d'eaux pluviales.

Toutefois, en l'absence de réseau collectif d'eaux pluviales ou en cas d'impossibilité technique, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct (canal, rivière, ru ou fossé) ou par infiltration au plus près de sa source, en partie privative.

En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, il pourra être imposée la construction préalable en domaine privé, de dispositifs permettant le libre écoulement des eaux pluviales ou la limitation du débit des eaux pluviales. La réalisation, l'entretien, la réparation et le renouvellement de ces dispositifs sont à la charge du propriétaire.

Dans tous les cas, ces dispositifs doivent être réalisés en conformité avec la réglementation et les prescriptions du service gestionnaire. Ainsi, le rejet des eaux pluviales peut être subordonné à un traitement préalable de type dessablage ou déshuilage.

Toute évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

LUTTE CONTRE L'INCENDIE

Pour recevoir une construction ou installation nouvelle, un terrain doit obligatoirement respecter les dispositions applicables en matière de lutte contre l'incendie.

En cas d'incapacité technique ou financière, la défense incendie doit être assurée par l'intermédiaire de réserves d'eau dimensionnées en rapport avec les constructions envisagées, dans le respect de la réglementation en vigueur.

ELECTRICITE, TELEPHONE, TELECOMMUNICATIONS

Les branchements privatifs, électriques et téléphoniques doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public.

Les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en souterrain, à l'intérieur des lotissements ou ensembles groupés, sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE 1AUX5

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

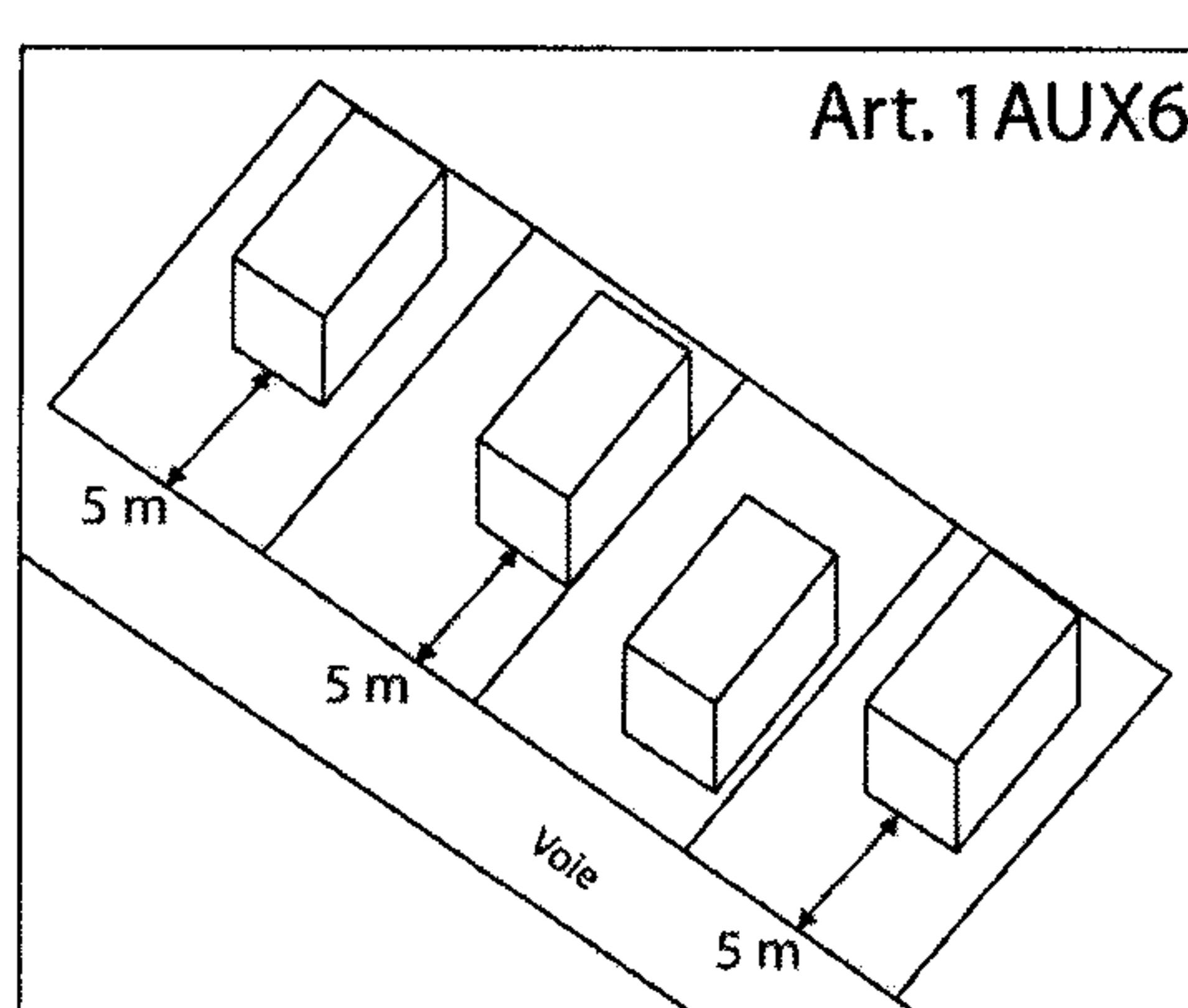
Pour être constructible, un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6,7 et 8 du présent règlement.

ARTICLE 1AUX6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

REGLE GENERALE :

Les constructions et installations doivent être implantées en recul d'au moins 5 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.



DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas :

- Aux constructions, équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif ;
- Aux ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires à l'exploitation de la voirie et des espaces publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abris de bus, pylônes, etc) ;
- A l'extension d'un bâtiment existant, qui ne respecterait pas le recul imposé, l'extension pouvant dans ce cas être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment existant ;
- Aux reconstructions à l'identique après sinistre des bâtiments régulièrement édifiés dans la zone.

ARTICLE 1AUX7**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les limites séparatives s'entendent comme limite de propriété. Elles comprennent les limites aboutissant aux voies et emprises publiques et les limites de fond de terrain.

REGLE GENERALE :

IMPLANTATION SUR LES LIMITES DE ZONES

Aucune construction ne peut être implantée sur les limites de zones.

Sur toute la longueur des limites de zones, la marge d'isolement d'un bâtiment ou d'une installation qui ne serait pas édifié sur ces limites doit être telle que la différence de niveau (H) entre tout point de la construction ou de l'installation projetée et le point bas le plus proche de la limite n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq 2L$).

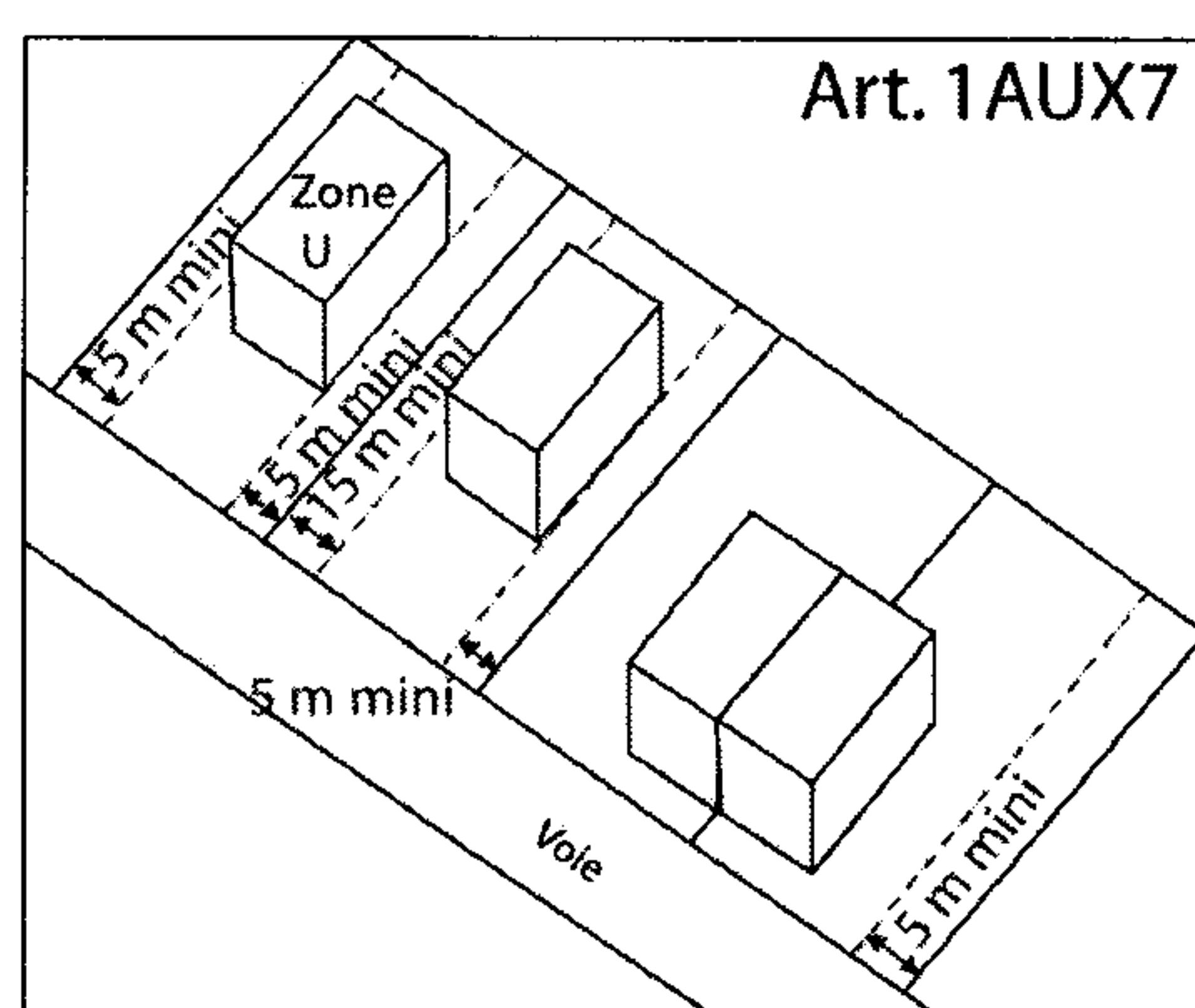
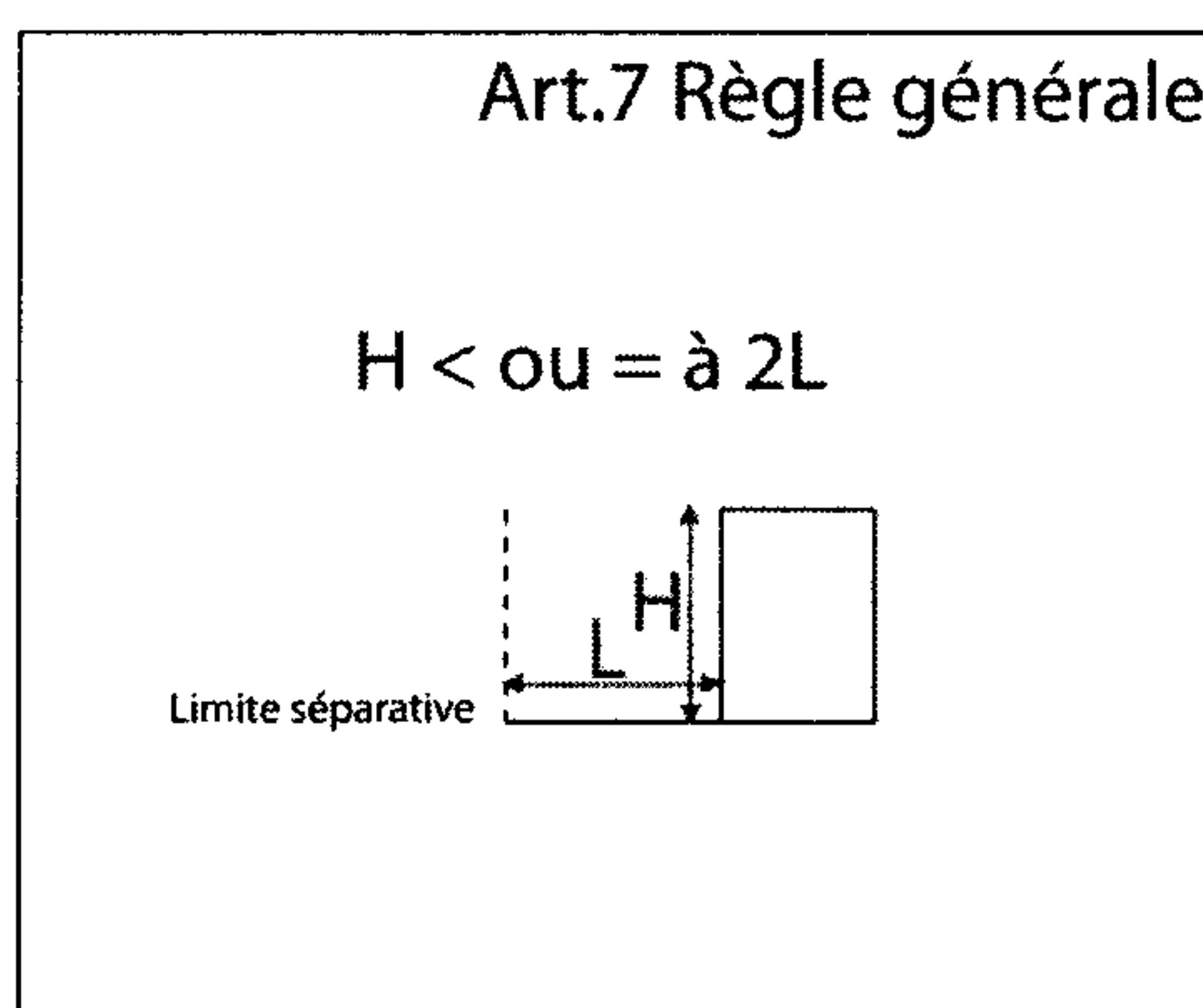
La distance d'isolement ne peut être inférieure à 5 m, sauf en limites de zone à vocation d'habitat où cette distance d'éloignement est portée à 15 m.

IMPLANTATION SUR LES LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées le long d'une ou plusieurs limites séparatives à condition de réaliser un mur coupe-feu.

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites ou d'une installation doit être telle que la différence de niveau (H) entre tout point de la construction projetée ou de l'installation et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq 2L$).

La distance d'isolement ne peut être inférieure à 5 m.

**DISPOSITIONS PARTICULIERES :**

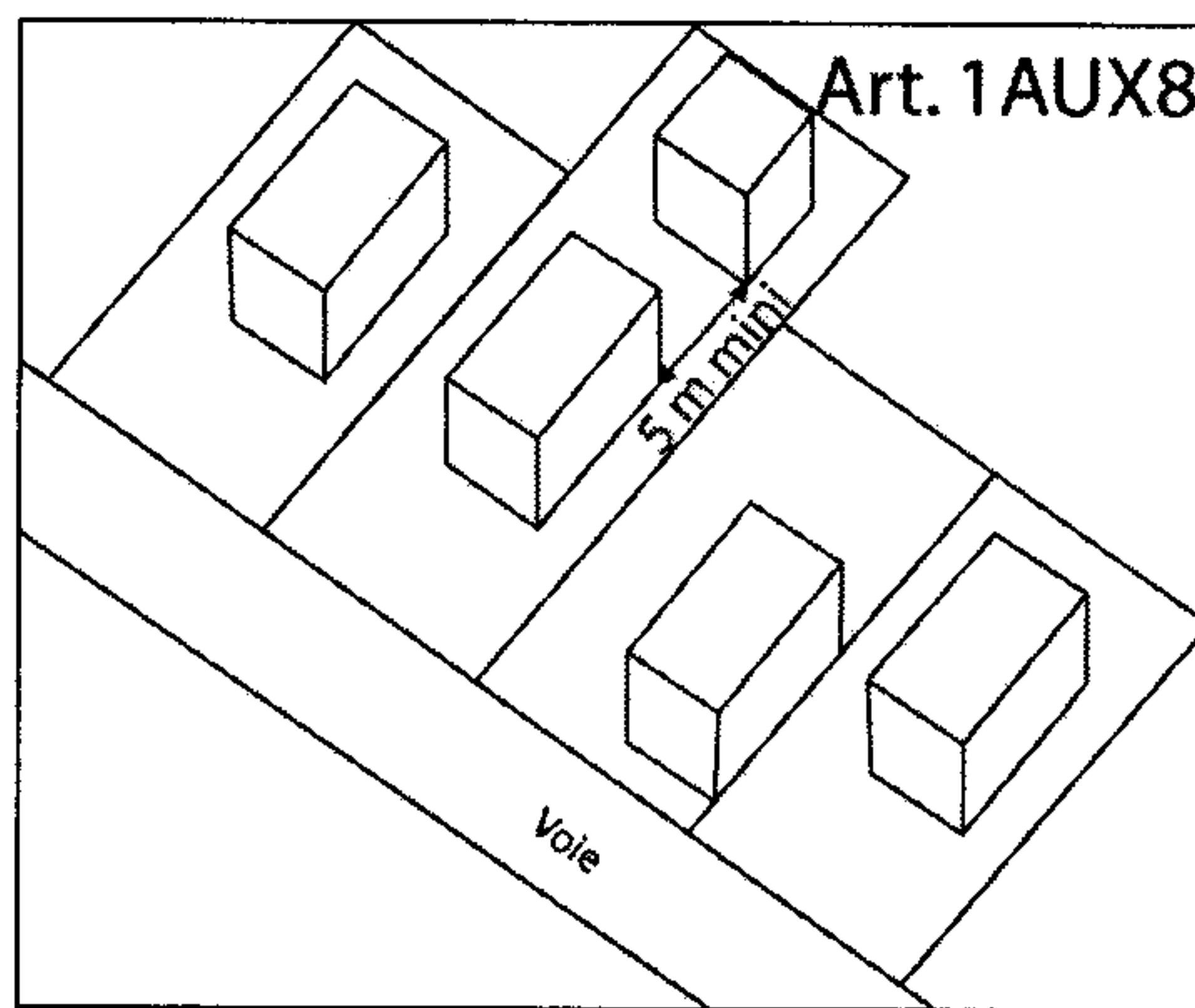
Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas :

- Aux constructions, équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif ;
- Aux ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires à l'exploitation de la voirie et des espaces publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abris de bus, pylônes, etc) ;
- A l'extension d'un bâtiment existant, qui ne respecterait pas le recul imposé, l'extension pouvant dans ce cas être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment existant ;
- Aux reconstructions à l'identique après sinistre des bâtiments régulièrement édifiés dans la zone.

ARTICLE 1AUX8**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolation et les bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 5 m.

**ARTICLE 1AUX9****EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne peut excéder 60 % de la surface totale de l'unité foncière.

ARTICLE 1AUX10**HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

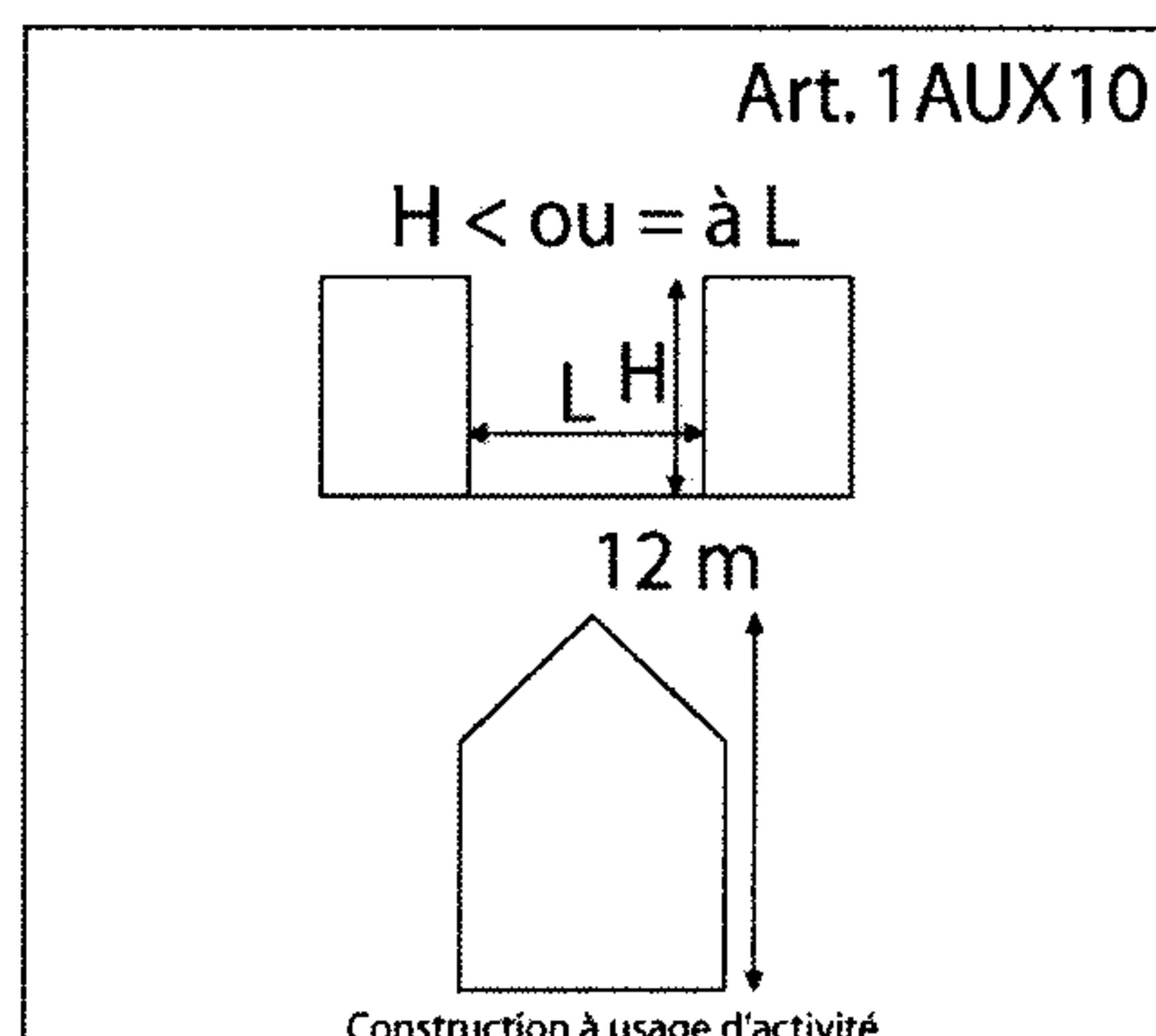
La hauteur est mesurée à partir du sol existant au point le plus bas jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

HAUTEUR RELATIVE PAR RAPPORT AUX VOIES :

La différence de niveau (H) entre tout point d'un bâtiment édifié en bordure d'une voie et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance (L) comptée horizontalement entre ces deux points ($H = L$).

HAUTEUR ABSOLUE :

La hauteur des constructions est limitée à 12 m au faîte, ouvrages techniques et de superstructures exclus.



DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas :

- Aux constructions, équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif ;
- Aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri bus, pylônes, etc. ...) lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;
- A l'extension d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximum dans ce cas étant celle de l'existant ;
- Aux reconstructions à l'identique après sinistre des bâtiments régulièrement édifiés dans la zone.

ARTICLE 1AUX11

ASPECT EXTERIEUR

ASPECT GENERAL

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions des bâtiments existants, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur, ne doivent pas 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 (article R.111-21 du Code de l'Urbanisme).

Toute construction innovante ayant fait l'objet d'une recherche particulière en terme d'architecture (volume, matériaux de construction et de couverture, etc.), d'intégration urbaine et paysagère ou énergétique, ne respectant pas les règles suivantes est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas 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 (article R.111-21 du Code de l'Urbanisme).

VOLUMES

Le volume, la modénature et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans la composition générale de l'îlot ou de la rue.

Les formes générales doivent être simples.

PAREMENTS EXTERIEURS

Les matériaux de constructions non destinés par nature à demeurer apparents doivent être recouverts d'un enduit ou d'un bardage dont la tonalité ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Les teintes claires sont interdites.

Les soubassements, murs séparatifs et aveugles apparents des bâtiments doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec les constructions proches. Les murs et toitures des extensions et des annexes non accolées doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

TOITURES

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Le faitage des constructions doit être parallèle à la rue de la Montchatonnière.

CLOTURES

Les clôtures, tant à l'alignement des voies que dans la marge de recul, doivent être conçues de façon à s'harmoniser avec celles du même alignement dans la rue, mais aussi avec la construction principale.

Elles ne peuvent excéder 2,00 m de hauteur en bordure de voie et sur les limites séparatives.

Les clôtures sur limites séparatives constituées de grilles ou grillages ou tous autres dispositifs à claire voie doivent obligatoirement être doublées d'une haie vive d'essences locales.

L'entretien et la restauration des murs anciens en maçonnerie de pierre d'une hauteur supérieure sont admis.

Les piliers, portes et portails ne doivent pas dépasser la hauteur maximale des clôtures. Les poteaux de béton sont interdits.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires non enterrées, les containers d'ordures ménagères ou de collecte sélective doivent être implantés de manière à être invisibles de la voie publique, ou dissimulées par des écrans végétaux.

ARTICLE 1AUX12

STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Le nombre de place doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter la réglementation en vigueur.

ARTICLE 1AUX13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

PROTECTION DES PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 à L.130-6 du Code de l'Urbanisme. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

Les haies, réseaux de haies et plantations d'alignements, espaces boisés et arbres isolés identifiés au plan de zonage comme éléments du paysage à protéger en vertu de l'article R.123-11.7° du Code de l'urbanisme doivent être maintenus ou replantés. Leur arrachage est soumis à autorisation en Mairie.

Les plantations existantes doivent être maintenues. Dans le cas contraire, elles doivent être remplacées par des plantations d'essences locales en nombre équivalent.

OBLIGATION DE PLANTER

Les espaces libres sur chaque unité foncière doivent être traités en espaces verts à raison de 10 % au moins de la superficie de l'unité foncière et être plantés à raison d'au minimum 1 arbre de haute tige pour 100 m² de parcelle.

Les marges de recul et d'isolement doivent être plantées.

Les clôtures constituées de grilles ou grillages ou tout autre dispositif à claire voie doivent obligatoirement être doublées d'une haie vive d'essences locales dont la hauteur totale ne pourra excéder 2,00 m.

Les limites séparatives en fond de parcelle sont obligatoirement plantées d'une haie d'essence locale.

Les plantations et haies sont réalisées au moyen d'essences locales.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 8 places de parking.

Les aires de stockage en plein air et dépôts de ferrailles, véhicules désaffectés, matériaux ou déchets divers doivent être masqués par des rideaux d'arbres doublés de haies vives dont la hauteur doit atteindre le point le plus haut des matériaux.

Les espaces libres accompagnant les postes de distribution de carburant doivent être traités en parterre planté comportant des arbres ou arbustes.

ARTICLE 1AUX14
COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

PARTIE 4 :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

DISPOSITIONS APPLICABLES

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone, équipée ou non, couvre les parties du territoire affectées à l'activité agricole. Afin de protéger le potentiel agronomique, biologique, ou économique de cette zone, la réglementation interdit les constructions ou activités de nature à porter atteinte à la pérennité et au développement des exploitations agricoles.

NUISANCES SONORES

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, figurant au plan annexe, la construction, l'extension et la transformation des constructions à usage notamment d'habitation, des constructions scolaires, sanitaires et hospitalières devront répondre aux normes concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit des espaces extérieurs, conformément aux dispositions de la loi N° 92.1444 du 31 décembre 1992 et des arrêtés préfectoraux du 8 février 1999, du 30 mai 1996 et du 24 avril 2003.

ARTICLE A1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITES :

Toutes les occupations ou utilisations du sol non mentionnées à l'article A2, y compris :

- **Sur tout le territoire de la commune** : la construction de bâtiments ou installations nécessaires à l'exploitation agricole qui ne satisferaient pas la législation en vigueur concernant la règle de réciprocité ou ne répondraient pas aux conditions définies à l'article 2 ;
- **Dans les espaces proches du rivage** : la construction de bâtiments ou installations isolés nécessaires à l'exploitation agricole ;
- **En dehors des espaces urbanisés,-dans une bande littorale de 100 m à compter de la limite haute du rivage et dans les espaces remarquables** : la construction, l'extension ou la transformation y compris la mise aux normes de bâtiments ou installations nécessaires à l'exploitation agricole, ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2 ;
- L'ouverture de terrains de camping et de caravanage dans le cadre des articles R.443-7 et R.443-8-1 du Code de l'Urbanisme.
- L'ouverture de terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R.444-1 à R.444-4 du Code de l'Urbanisme.
- Le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R.443-4 à 5 du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers définis à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, notamment les affouillements et exhaussements de sol, ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2.
- Les dépôts de ferrailles, véhicules désaffectés, matériaux ou déchets divers.
- Les carrières d'extraction de matériaux.

ARTICLE A2**OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES NE SONT ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS DEFINIES CI-APRES :

- **Dans les espaces proches du rivage** et sous réserve de satisfaire à la législation en vigueur les concernant : la mise aux normes de bâtiments ou installations nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve de ne pas augmenter les effluents d'élevage ;
- En dehors de la bande littorale de 100 m à compter de la limite haute du rivage et en dehors des espaces remarquables : la mise aux normes de bâtiments ou installations nécessaires à l'exploitation agricole qui ne satisferaient pas la législation en vigueur concernant la règle de réciprocité, sous réserve de ne pas augmenter les effluents d'élevage.
- **Dans les espaces remarquables dans la bande littorale de 100 m à compter de la limite haute du rivage**, sous réserve de satisfaire à la législation en vigueur les concernant : la construction, l'extension ou la transformation y compris la mise aux normes de bâtiments ou installations nécessaires à l'élevage ovin de pré-salé mais uniquement pour des aménagements nécessaires à l'activité agricole, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 m² de SHON ; et exigeant la proximité immédiate de l'eau ;
- **En dehors des espaces urbanisés, sur une bande littorale de 100 m à compter de la limite haute du rivage**, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau ;
- **Sur le reste du territoire agricole** et sous réserve de satisfaire à la législation en vigueur les concernant :
 - La construction, l'extension ou la transformation y compris la mise aux normes de bâtiments ou installations nécessaires à l'exploitation agricole sous réserve que ces bâtiments ou installations soient isolés ou que ces aménagements s'effectuent à l'intérieur, dans le prolongement ou à une distance maximale de 100 m du siège d'exploitation existant.
 - Les constructions, extensions, restaurations ou transformations de bâtiments à destination de logement des exploitants agricoles sous réserve de justifier de la nécessité d'assurer une présence permanente et sous réserve que ces aménagements s'effectuent à l'intérieur, dans le prolongement ou à une distance maximale de 100 m du siège d'exploitation existant.
- Les constructions à usage agricole ressortissant de la législation sur les installations classées et/ou du règlement sanitaire départemental sous réserve d'être implantées à la distance réglementaire imposée par ladite législation. Cette distance devra être comptée entre l'installation envisagée et la limite la plus proche des zones mixtes (U et 1AU).
- Les extensions, transformations ou restaurations de bâtiments existants pour une affectation d'hébergement accessoire à l'activité agricole (chambres d'hôtes, camping à la ferme, gîtes ruraux, ferme-auberges, etc.) ou du logement de l'exploitant agricole et sous réserve que ces aménagements s'effectuent à l'intérieur, dans le prolongement ou à une distance maximale de 100 m du siège d'exploitation existant, sur des parcelles attenantes, à condition qu'elles soient compatibles avec la valorisation du patrimoine architectural communal et de l'environnement.
- Les constructions, équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif et les ouvrages techniques d'infrastructure.
- Les installations et travaux divers définis à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, notamment les affouillements et exhaussements de sol, sous réserve qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou à des équipements d'infrastructure.
- Les bâtiments annexes non accolés.

- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'un sinistre, nonobstant les articles 3 à 14, sous réserve des emprises et volumes initiaux.

ARTICLE A3

ACCES ET VOIRIES

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès d'au moins 4 m de large à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et viabilisée. Cet accès doit se faire soit directement par une façade sur rue, soit par l'intermédiaire d'un passage privé (appendice d'accès), soit par une servitude de passage en application de l'article 682 du Code Civil.

Cet accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gène pour la circulation est la moindre.

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter la réglementation en vigueur.

DESSERTE PAR LA VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile et de collecte des déchets.

Les voies nouvelles en impasse ne sont autorisées qu'à titre exceptionnel, lorsque aucun bouclage de voirie n'est possible. Dans ce cas, les voies en impasse doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aisément à tout véhicule de faire demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc.).

ARTICLE A4

DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression, présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation en eau potable.

ASSAINISSEMENT EAUX USEES

Pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique un rejet d'eaux usées, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées.

Toutefois, en l'absence de réseau collectif d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où il est en adéquation avec la nature du sol. Ce dispositif doit être conçu de façon à être mis hors circuit, et à ce que la construction soit raccordée au réseau collectif dès sa mise en service.

Dans tous les cas, le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec la réglementation et les prescriptions du service gestionnaire.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents, traités ou non traités, dans les puisards, puits perdus, puits désaffectés, cavités naturelles ou artificielles, fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

Pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique un rejet d'eaux pluviales, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau collectif d'eaux pluviales.

Toutefois, en l'absence de réseau collectif d'eaux pluviales ou en cas d'impossibilité technique, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct (canal, rivière, ru ou fossé) ou par infiltration au plus près de sa source, en partie privative.

En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, il pourra être imposée la construction préalable en domaine privé, de dispositifs permettant le libre écoulement des eaux pluviales ou la limitation du débit des eaux pluviales. La réalisation, l'entretien, la réparation et le renouvellement de ces dispositifs sont à la charge du propriétaire.

Dans tous les cas, ces dispositifs doivent être réalisés en conformité avec la réglementation et les prescriptions du service gestionnaire.

Toute évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

LUTTE CONTRE L'INCENDIE

Pour recevoir une construction ou installation nouvelle, un terrain doit obligatoirement respecter les dispositions applicables en matière de lutte contre l'incendie.

En cas d'incapacité technique ou financière, la défense incendie doit être assurée par l'intermédiaire de réserves d'eau dimensionnées en rapport avec les constructions envisagées, dans le respect de la réglementation en vigueur.

ELECTRICITE, TELEPHONE, TELECOMMUNICATIONS

Les branchements privatifs, électriques et téléphoniques doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public.

Les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en souterrain, à l'intérieur des lotissements ou ensembles groupés, sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE A5

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6,7 et 8 du présent règlement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains (nature du sol, surface) devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur. Ces dispositions devront être prises dans tous les cas notamment lors des divisions de terrain et du changement de destination d'un bâtiment.

ARTICLE A6

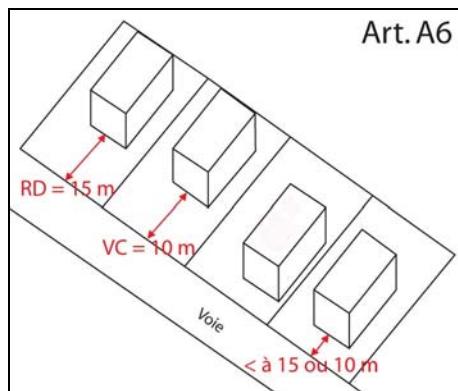
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

REGLE GENERALE :

Les constructions, installations et bâtiments annexes non accolés doivent être implantés en recul d'au moins 15 m par rapport à l'alignement des routes départementales, 10 m par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques.

Une implantation en recul par rapport à l'alignement inférieure à 5 m peut toutefois être admise, si elle est justifiée par l'existence d'un alignement de fait sur les terrains contigus. La construction doit alors s'implanter avec un recul identique à celui de l'une ou l'autre des constructions voisines.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 m des berges des cours d'eau non navigables ni flottables. Cette distance est portée à 35 m pour les bâtiments et installations d'élevage.



DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas :

- Aux constructions, équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif ;
- Aux ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires à l'exploitation de la voirie et des espaces publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abris de bus, pylônes, etc) ;
- A l'extension d'un bâtiment existant, qui ne respecterait pas le recul imposé, l'extension pouvant dans ce cas être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment existant ;
- Aux reconstructions à l'identique après sinistre des bâtiments régulièrement édifiés dans la zone ;
- A la mise au norme des bâtiments agricoles situés dans la marge de recul.

ARTICLE A7

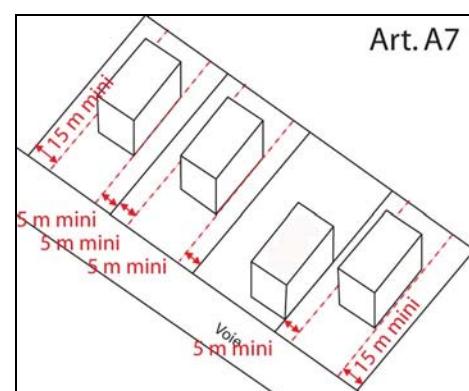
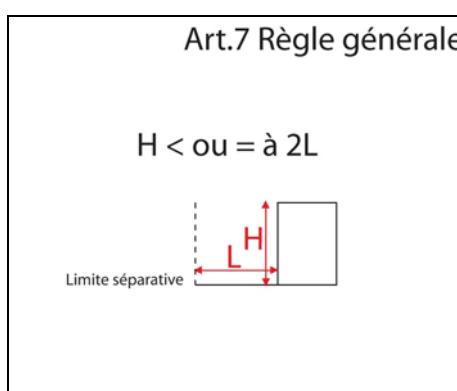
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les limites séparatives s'entendent comme limite de propriété. Elles comprennent les limites aboutissant aux voies et emprises publiques et les limites de fond de terrain.

REGLE GENERALE :

Les constructions, installations et bâtiments annexes non accolés doivent être implantés à 5 m minimum des limites séparatives, sauf en limites de zone urbaine et à urbaniser où cette distance d'éloignement est portée à 15 m.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 m des berges des cours d'eau non navigables ni flottables. Cette distance est portée à 35 m pour les bâtiments et installations d'élevage.



DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas :

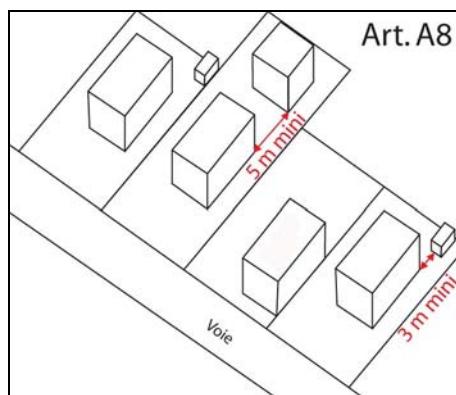
- Aux constructions, équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif ;
- Aux ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires à l'exploitation de la voirie et des espaces publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abris de bus, pylônes, etc) ;
- A l'extension d'un bâtiment existant, qui ne respecterait pas le recul imposé, l'extension pouvant dans ce cas être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment existant ;
- Aux reconstructions à l'identique après sinistre des bâtiments régulièrement édifiés dans la zone ;
- A la mise au norme des bâtiments agricoles situés dans la marge de recul.

ARTICLE A8

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

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolation et les bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 5 m. Elle est ramenée à 3 m s'il s'agit de bâtiments annexes non accolés.



ARTICLE A9

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation ne pourra excéder 250 m².

L'emprise au sol maximale pour les bâtiments annexes non accolés de type abris de jardin ne pourra excéder 9 m².

L'emprise au sol maximale pour les bâtiments annexes non accolés de type garage ne pourra excéder 30 m².

ARTICLE A10

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée à partir du sol existant au point le plus bas jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

HAUTEUR RELATIVE PAR RAPPORT AUX VOIES :

La différence de niveau (H) entre tout point d'un bâtiment édifié en bordure d'une voie et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance (L) comptée horizontalement entre ces deux points (H = L).

HAUTEUR ABSOLUE :

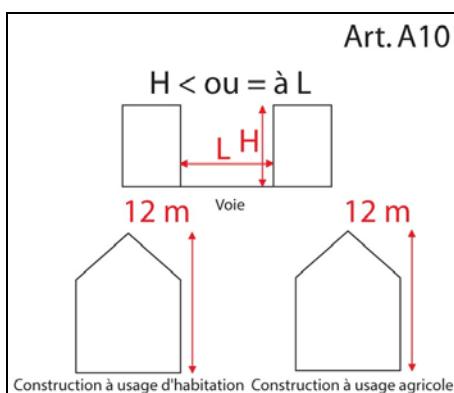
La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 12 m au faîte, ouvrages techniques et superstructures exclus.

Sur tout le territoire de la commune et dans les espaces proches du rivage, la hauteur des constructions à usage agricole est limitée à 12 m au faîte, ouvrages techniques, superstructures et silos agricoles exclus.

En dehors des espaces urbanisés, dans une bande littorale de 100 m à compter de la limite haute du rivage et dans les espaces remarquables, la hauteur des constructions à usage agricole est limitée à 6 m au faîte, ouvrages techniques, superstructures et silos agricoles exclus.

La hauteur des bâtiments annexes non accolés de type abris de jardin est limitée à 3 m au faîte.

La hauteur des bâtiments annexes non accolés de type garage est limitée à 5 m au faîte.



DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas :

- Aux constructions, équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif ;
- Aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri bus, pylônes, etc. ...) lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;
- A l'extension d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximum dans ce cas étant celle de l'existant ;
- Aux reconstructions à l'identique après sinistre des bâtiments régulièrement édifiés dans la zone.

ARTICLE A11

ASPECT EXTERIEUR

ASPECT GENERAL

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions des bâtiments existants, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur, ne doivent pas 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 (article R.111-21 du Code de l'Urbanisme).

Toute construction innovante ayant fait l'objet d'une recherche particulière en terme d'architecture (volume, matériaux de construction et de couverture, etc.), d'intégration urbaine et paysagère ou énergétique, ne respectant pas les règles suivantes est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas 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 (article R.111-21 du Code de l'Urbanisme).

VOLUMES

Le volume, la modénature et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans la composition générale de l'îlot ou de la rue.

Les formes générales doivent être simples. Le plan de la construction doit être nettement rectangulaire dans le sens du faîte, ce dernier devant être parallèle à ceux des constructions avoisinantes.

Les ailes de retour pourront toutefois être autorisées, lorsqu'elles ont une importance équivalente à celle du corps principal de la construction.

Les percements auront des formes nettement rectangulaires dans le sens de la hauteur.

Les pignons ne devront qu'exceptionnellement comporter des ouvertures.

Toutes les saillies sur le volume principal tels que vérandas, auvents, marquises, etc. devront être invisibles des voies publiques.

PAREMENTS EXTERIEURS

Les matériaux de constructions non destinés par nature à demeurer apparents doivent être recouverts d'un enduit ou d'un bardage de ton neutre ou naturel en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les soubassements, murs séparatifs et aveugles apparents des bâtiments doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec les constructions proches. Les murs et toitures des extensions et des bâtiments annexes non accolés doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Les vérandas doivent respecter le caractère du bâti. Elles doivent être traitées soit en s'intégrant au volume principal soit comme une greffe s'y accolant à la manière d'une dépendance. L'ossature des vérandas doit être composée d'éléments fins de couleur neutre ou foncée, ou identique à la façade de la construction principale. Les parois doivent être constituées de matériaux transparents ou translucides.

TOITURES

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures des constructions à usage d'habitation et des bâtiments annexes non accolés sont composées de deux pentes symétriques. Les croupes sont interdites excepté sur les corps de bâtiments très longs.

La pente des versants est au moins de 45° sauf dans le cas de bâtiments accolés où une pente identique à celle du bâtiment voisin peut être autorisée, voire imposée. Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas, aux bâtiments annexes non accolés, aux capteurs solaires et aux constructions innovantes ayant fait l'objet d'une recherche particulière en terme d'architecture.

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat.

Le matériau de couverture des constructions à usage d'habitation et de leurs extensions est l'ardoise naturelle ou tout autre matériau de substitution dont l'aspect, la forme et la couleur bleu schiste s'harmonisent avec l'ardoise naturelle. Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas, aux bâtiments annexes non accolés, aux capteurs solaires et aux constructions innovantes ayant fait l'objet d'une recherche particulière en terme d'architecture.

L'emploi de la tuile mécanique rouge est néanmoins autorisé dans le cas des restaurations à l'identique.

Les ouvertures dans la toiture doivent en particulier :

- être implantées dans la moitié inférieure du versant ;
- n'affecter qu'une part limitée de la superficie de la toiture ;
- être de formes verticales et étroites, à l'exception des lucarnes frontons.

Les souches de cheminées doivent être implantées au tiers supérieur du versant et d'un volume suffisant.

CLOTURES

Les clôtures, tant à l'alignement des voies que dans la marge de recul, doivent être conçues de façon à s'harmoniser avec celles du même alignement dans la rue, mais aussi avec le bâtiment.

Elles ne peuvent excéder 2,00 m de hauteur en bordure de voie et sur les limites séparatives.

L'entretien et la restauration des murs anciens en maçonnerie d'une hauteur supérieure sont admis.

Les piliers, portes et portails ne doivent pas dépasser la hauteur maximale des clôtures. Les poteaux de béton sont interdits.

Les clôtures sur limites séparatives des parcelles bâties constituées de grilles ou grillages ou tous autres dispositifs à claire voie doivent obligatoirement être doublées d'une haie vive d'essences locales.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires non enterrées, les containers d'ordures ménagères ou de collecte sélective doivent être implantés de manière à être invisibles de la voie publique, ou dissimulées par des écrans végétaux.

La modification des volumes, des façades et des couvertures ou la remise en l'état des bâtiments anciens identifiés au plan de zonage en application de l'article L.123.1-7° du Code de l'Urbanisme se trouvant dans la zone doivent respecter l'esprit architectural et l'aspect du matériau de l'immeuble initial. Ces bâtiments anciens font l'objet d'un permis de démolir.

ARTICLE A12

STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Le nombre de place doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter la réglementation en vigueur.

ARTICLE A13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

PROTECTION DES PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 à L.130-6 du Code de l'Urbanisme. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

Les haies, réseaux de haies et plantations d'alignements, espaces boisés et arbres isolés identifiés au plan de zonage comme éléments du paysage à protéger en vertu de l'article R.123-11.7° du Code de l'urbanisme doivent être maintenus ou replantés. Leur arrachage est soumis à autorisation en Mairie.

Les plantations existantes doivent être maintenues. Dans le cas contraire, elles doivent être remplacées par des plantations d'essences locales en nombre équivalent.

OBLIGATION DE PLANTER

Les espaces libres sur chaque unité foncière doivent être traités en espaces verts à raison de 20 % au moins de la superficie de l'unité foncière et être plantés à raison d'au minimum 1 arbre de haute tige pour 100 m² de parcelle.

Les marges de recul et d'isolement doivent être plantées.

Les constructions et installations, et aires de stockage en plein air, dont l'impact visuel porterait atteinte l'environnement, doivent être masqués par des rideaux d'arbres doublés de haies vives dont la hauteur atteint le point le plus haut des constructions.

Les plantations et haies sont réalisées au moyen d'essences locales.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 8 places de parking. Les plantations doivent être uniformément réparties.

ARTICLE A14 **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant.

PARTIE 5 :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N DISPOSITIONS APPLICABLES

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone, équipée ou non, couvre les parties du territoire constituant des espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques. Elle couvre également des espaces naturels et forestiers à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, de l'existence d'une exploitation forestière, ou de leur caractère d'espace naturel.

Cette zone inclut notamment des boisements et massifs forestiers ainsi que des secteurs de vallées humides ou soumis à des risques d'inondation.

A l'intérieur de la zone N ont été délimités trois secteurs où des prescriptions particulières s'appliquent :

- un secteur **Nh**, de hameau où la construction, l'adaptation, l'extension limitée ou le changement de destination du bâti traditionnel ancien sont admis sous réserve ;
- un secteur **Ni**, soumis au risque d'inondation ;
- un secteur **Ndpm**, correspondant au domaine public maritime.

NUISANCES SONORES

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, figurant au plan annexe, la construction, l'extension et la transformation des constructions à usage notamment d'habitation, des constructions scolaires, sanitaires et hospitalières devront répondre aux normes concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit des espaces extérieurs, conformément aux dispositions de la loi N° 92.1444 du 31 décembre 1992 et des arrêtés préfectoraux du 8 février 1999, du 30 mai 1996 et du 24 avril 2003.

ARTICLE N1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITES :

Toutes les occupations ou utilisations du sol non mentionnées à l'article N2, y compris :

- L'ouverture de terrains de camping et de caravanage dans le cadre des articles R.443-7 et R.443-8-1 du Code de l'Urbanisme.
- L'ouverture de terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R.444-1 à R.444-4 du Code de l'Urbanisme.
- Le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R.443-4 à 5 du Code de l'Urbanisme.
- Les affouillements et exhaussements de sol, ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2.
- Les sous-sols et les garages en sous-sol.
- Les dépôts de ferrailles, véhicules désaffectés, matériaux ou déchets divers.
- Les carrières d'extraction de matériaux.

ARTICLE N2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES NE SONT ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS DEFINIES CI-APRES :

Dans l'ensemble de la zone N sont autorisés, sous réserve de ne pas porter atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers, à la sauvegarde des sites, au caractère et à l'intérêt de la zone naturelle et des paysages :

- Les ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires au service public.
- Les affouillements et exhaussements de sol, sous réserve qu'ils soient nécessaires à des travaux de restauration ou d'entretien d'habitats et/ou d'espèces..
- Les constructions et installations indispensables à l'entretien et à la gestion du milieu naturel ou du domaine public maritime.
- Les constructions, équipements et installations nécessaires à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.
- **Dans les espaces remarquables, dans la bande littorale de 100 m à compter de la limite haute du rivage :**
 - Les constructions, équipements et installations nécessaires à des services public ou d'intérêt collectif, ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, sous réserve d'être soumis à enquête publique ;
 - La construction, l'extension ou la transformation y compris la mise aux normes de bâtiments ou installations nécessaires à l'élevage ovin de pré-salé, mais uniquement pour des aménagements nécessaires à l'activité agricole, pastorale et forestière ne créant pas plus de 50 m² de surface de plancher ; et exigeant la proximité immédiate de l'eau ; sous réserve de satisfaire à la législation en vigueur les concernant.

En secteur Nh :

- Dans les dents creuses, exclusivement, les nouvelles constructions à usage d'habitation.
- La réhabilitation d'une construction existante ainsi que ses dépendances et annexes sous réserve d'être situés à plus de 100 mètres d'un bâtiment ou d'une installation agricole.
- L'extension dans la limite de 20 % de la surface de plancher préexistante d'une construction principale existante avant l'approbation du précédent Plan d'Occupation des Sols en date du 21 juillet 1997 ainsi que ses annexes. Ces extensions doivent s'effectuer à l'intérieur ou dans le prolongement de la construction principale ou ses annexes, ou sur des parcelles attenantes.
- L'adaptation, l'extension limitée ou le changement de destination du bâti traditionnel ancien, sont admis sous réserve :
 - Que la nouvelle destination devienne soit l'habitation, soit l'hébergement touristique lié aux loisirs de nature et à la découverte de l'environnement ;
 - Que ces aménagements répondent à la sauvegarde du patrimoine architectural communal et s'intègrent parfaitement dans l'environnement ;
 - Que ces aménagements soient compatibles avec les infrastructures existantes ou projetées.
- Les bâtiments annexes non accolés.

- L'extension limitée des activités existantes à la date d'approbation du PLU.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'un sinistre, nonobstant les articles 3 à 14, sous réserve des emprises et volumes initiaux.

En secteur Ni, soumis au risque d'inondation :

- L'adaptation, l'extension limitée des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, la réhabilitation des constructions à usage d'habitation, sous réserve que le niveau du rez-de-chaussée soit supérieur au niveau des plus hautes eaux recensées par l'Atlas Régional des Zones Inondables, les sous-sols et garages en sous-sol étant interdits.
- La surélévation des bâtiments existants dans le but de permettre l'amélioration des conditions de confort et de sécurité de leurs occupants.
- La reconstruction des bâtiments sinistrés, sans augmentation d'emprise au sol, sous réserve que le niveau du rez-de-chaussée soit supérieur au niveau des plus hautes eaux recensées par l'Atlas Régional des Zones Inondables, les sous-sols et garages en sous-sol étant interdits.

ARTICLE N3

ACCES ET VOIRIES

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès d'au moins 4 m de large à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et viabilisée. Cet accès doit se faire soit directement par une façade sur rue, soit par l'intermédiaire d'un passage privé (appendice d'accès), soit par une servitude de passage en application de l'article 682 du Code Civil.

Cet accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gène pour la circulation est la moindre.

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter la réglementation en vigueur.

DESSERTE PAR LA VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie de protection civile et de collecte des déchets.

Les voies nouvelles en impasse ne sont autorisées qu'à titre exceptionnel, lorsque aucun bouclage de voirie n'est possible. Dans ce cas, les voies en impasse doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aisément à tout véhicule de faire demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc.).

ARTICLE N4

DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression, présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation en eau potable.

ASSAINISSEMENT EAUX USEES

Pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique un rejet d'eaux usées, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées.

Toutefois, en l'absence de réseau collectif d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où il est en adéquation avec la nature du sol. Ce dispositif doit être conçu de façon à être mis hors circuit, et à ce que la construction soit raccordée au réseau collectif dès sa mise en service.

Dans tous les cas, le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec la réglementation et les prescriptions du service gestionnaire.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents, traités ou non traités, dans les puisards, puits perdus, puits désaffectés, cavités naturelles ou artificielles, fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

Pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique un rejet d'eaux pluviales, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau collectif d'eaux pluviales.

Toutefois, en l'absence de réseau collectif d'eaux pluviales ou en cas d'impossibilité technique, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct (canal, rivière, ru ou fossé) ou par infiltration au plus près de sa source, en partie privative.

En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, il pourra être imposée la construction préalable en domaine privé, de dispositifs permettant le libre écoulement des eaux pluviales ou la limitation du débit des eaux pluviales. La réalisation, l'entretien, la réparation et le renouvellement de ces dispositifs sont à la charge du propriétaire.

Dans tous les cas, ces dispositifs doivent être réalisé en conformité avec la réglementation et les prescriptions du service gestionnaire.

Toute évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

LUTTE CONTRE L'INCENDIE

Pour recevoir une construction ou installation nouvelle, un terrain doit obligatoirement respecter les dispositions applicables en matière de lutte contre l'incendie.

En cas d'incapacité technique ou financière, la défense incendie doit être assurée par l'intermédiaire de réserves d'eau dimensionnées en rapport avec les constructions envisagées, dans le respect de la réglementation en vigueur.

ELECTRICITE, TELEPHONE, TELECOMMUNICATIONS

Les branchements privatifs, électriques et téléphoniques doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public.

Les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en souterrain, à l'intérieur des lotissements ou ensembles groupés, sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE N5

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6,7 et 8 du présent règlement.

En secteur Nh, pour être constructible, un terrain constituant une dent creuse doit avoir une superficie minimale de 1 000 m² afin de préserver l'urbanisation traditionnelle et l'intérêt paysager de la zone, et de protéger notamment les perspectives vers la baie de Sienne.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains (nature du sol, surface) devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur. Ces dispositions devront être prises dans tous les cas notamment lors des divisions de terrain et du changement de destination d'un bâtiment.

ARTICLE N6

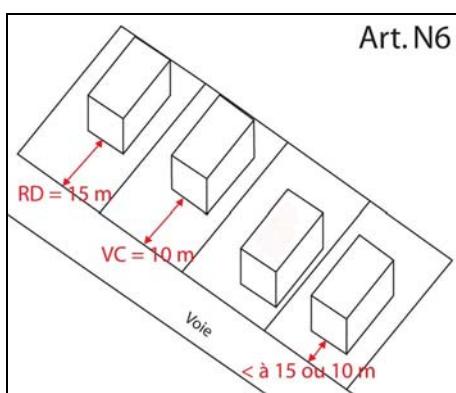
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

REGLE GENERALE :

Les constructions, installations et bâtiments annexes non accolés doivent être implantés en recul d'au moins 15 m par rapport à l'alignement des routes départementales, 10 m par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques.

Une implantation en recul par rapport à l'alignement inférieure à 5 m peut toutefois être admise, si elle est justifiée par l'existence d'un alignement de fait sur les terrains contigus. La construction doit alors s'implanter avec un recul identique à celui de l'une ou l'autre des constructions voisines.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 m des berges des cours d'eau non navigables ni flottables.



DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas :

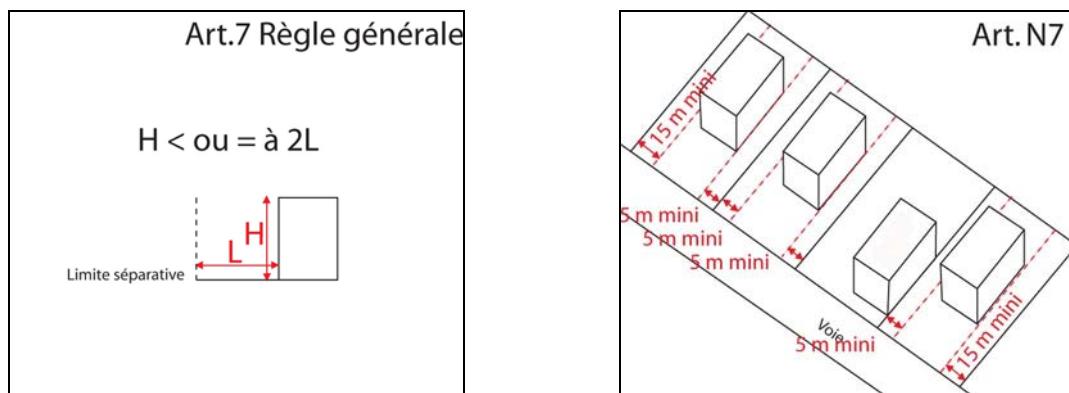
- Aux ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires à l'exploitation de la voirie et des espaces publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abris de bus, pylônes, etc) pour lesquels aucune règle d'implantation n'a été fixée;
- A l'extension d'un bâtiment existant, qui ne respecterait pas le recul imposé, l'extension pouvant dans ce cas être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment existant ;
- Aux reconstructions à l'identique après sinistre des bâtiments régulièrement édifiés dans la zone.

ARTICLE N7**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les limites séparatives s'entendent comme limite de propriété. Elles comprennent les limites aboutissant aux voies et emprises publiques et les limites de fond de terrain.

REGLE GENERALE :

Les constructions, installations et bâtiments annexes non accolés doivent être implantés à 5 m minimum des limites séparatives, sauf en limites de zone urbaine et à urbaniser où cette distance d'éloignement est portée à 15 m.



Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 m des berges des cours d'eau non navigables ni flottables.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

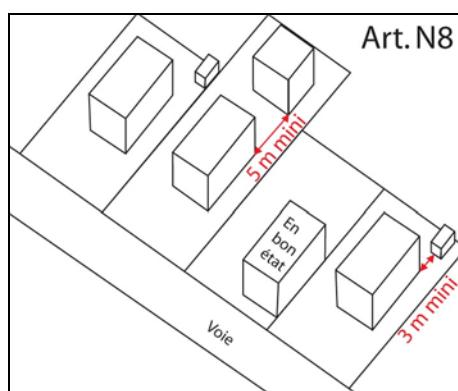
Les règles d'implantation ne s'appliquent pas :

- Aux ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires à l'exploitation de la voirie et des espaces publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abris de bus, pylônes, etc) ;
- A l'extension d'un bâtiment existant, qui ne respecterait pas le recul imposé, l'extension pouvant dans ce cas être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment existant ;
- Aux reconstructions à l'identique après sinistre des bâtiments régulièrement édifiés dans la zone.

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

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolation et les bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 5 m. Elle est ramenée à 3 m s'il s'agit de bâtiments annexes non accolés.



ARTICLE N9

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale pour les bâtiments annexes non accolés de type abris de jardin ne pourra excéder 9 m².

L'emprise au sol maximale pour les bâtiments annexes non accolés de type garage ne pourra excéder 30 m².

ARTICLE N10

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée à partir du sol existant au point le plus bas jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

HAUTEUR RELATIVE PAR RAPPORT AUX VOIES :

La différence de niveau (H) entre tout point d'un bâtiment édifié en bordure d'une voie et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance (L) comptée horizontalement entre ces deux points (H = L).

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeur différente, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres, comptée à partir du point d'intersection des alignements.

Toutefois, des modulations peuvent être admises soit pour créer une unité de hauteur en harmonie avec les constructions contigües ou pour des impératifs architecturaux ou de topographie du terrain.

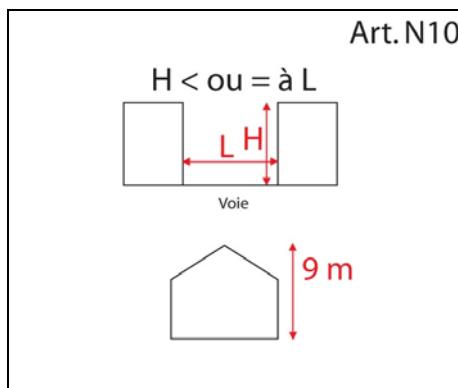
HAUTEUR ABSOLUE :

Sur tout le territoire de la commune et dans les espaces proches du rivage, la hauteur des constructions est limitée à 9 m au faîte, ouvrages techniques et de superstructures exclus.

En dehors des espaces urbanisés, dans une bande littorale de 100 m à compter de la limite haute du rivage et dans les espaces remarquables, la hauteur des constructions est limitée à 6 m au faîte, ouvrages techniques et de superstructures exclus.

La hauteur des bâtiments annexes non accolés de type abris de jardin est limitée à 3 m au faîte.

La hauteur des bâtiments annexes non accolés de type garage est limitée à 5 m au faîte.



DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas :

- Aux ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires à l'exploitation de la voirie et des espaces publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abris de bus, pylônes, etc) ;
- à l'extension d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximum dans ce cas étant celle de l'existant ;
- Aux reconstructions à l'identique après sinistre des bâtiments régulièrement édifiés dans la zone.

ARTICLE N11

ASPECT EXTERIEUR

ASPECT GENERAL

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions des bâtiments existants, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur, ne doivent pas 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 (article R.111-21 du Code de l'Urbanisme).

Toute construction innovante ayant fait l'objet d'une recherche particulière en terme d'architecture (volume, matériaux de construction et de couverture, etc.), d'intégration urbaine et paysagère ou énergétique, ne respectant pas les règles suivantes est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas 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 (article R.111-21 du Code de l'Urbanisme).

VOLUMES

Le volume, la modénature et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans la composition générale de l'îlot ou de la rue.

Les formes générales doivent être simples. Le plan de la construction doit être nettement rectangulaire dans le sens du faîte, ce dernier devant être parallèle à ceux des constructions avoisinantes.

Les ailes de retour pourront toutefois être autorisées, lorsqu'elles ont une importance équivalente à celle du corps principal de la construction.

Les percements auront des formes nettement rectangulaires dans le sens de la hauteur.

Les pignons ne devront qu'exceptionnellement comporter des ouvertures.

Toutes les saillies sur le volume principal tels que vérandas, auvents, marquises, etc. devront être invisibles des voies publiques.

PAREMENTS EXTERIEURS

Les matériaux de constructions non destinés par nature à demeurer apparents doivent être recouverts d'un enduit ou d'un bardage de ton neutre ou naturel en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les soubassements, murs séparatifs et aveugles apparents des bâtiments doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec les constructions proches. Les murs et toitures des extensions, des annexes et garages doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Les vérandas doivent respecter le caractère du bâti. Elles doivent être traitées soit en s'intégrant au volume principal soit comme une greffe s'y accolant à la manière d'une dépendance. L'ossature des vérandas doit être composée d'éléments fins de couleur neutre ou foncée, ou identique à la façade de la construction principale. Les parois doivent être constituées de matériaux transparents ou translucides.

TOITURES

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures des constructions à usage d'habitation et des bâtiments annexes non accolés sont composées de deux pentes symétriques. Les croupes sont interdites excepté sur les corps de bâtiments très longs.

La pente des versants est au moins de 45° sauf dans le cas de bâtiments accolés où une pente identique à celle du bâtiment voisin peut être autorisée, voire imposée. Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas, aux bâtiments annexes non accolés, aux capteurs solaires et aux constructions innovantes ayant fait l'objet d'une recherche particulière en terme d'architecture.

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat.

Le matériau de couverture des constructions à usage d'habitation et de leurs extensions est l'ardoise naturelle ou tout autre matériau de substitution dont l'aspect, la forme et la couleur bleu schiste s'harmonisent avec l'ardoise naturelle. Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas, aux bâtiments annexes non accolés, aux capteurs solaires et aux constructions innovantes ayant fait l'objet d'une recherche particulière en terme d'architecture.

L'emploi de la tuile mécanique rouge est néanmoins autorisé dans le cas des restaurations à l'identique.

Les ouvertures dans la toiture doivent en particulier :

- être implantées dans la moitié inférieure du versant ;
- n'affecter qu'une part limitée de la superficie de la toiture ;
- être de formes verticales et étroites, à l'exception des lucarnes frontons.

Les souches de cheminées doivent être implantées au tiers supérieurs du versant et d'un volume suffisant.

CLOTURES

Les clôtures tant à l'alignement des voies que dans la marge de recul, doivent être conçues de façon à s'harmoniser avec celles du même alignement dans la rue, mais aussi avec le bâtiment.

Elles ne peuvent excéder 2,00 m de hauteur en bordure de voie et sur les limites séparatives.

L'entretien et la restauration des murs anciens en maçonnerie d'une hauteur supérieure sont admis.

Les piliers, portes et portails ne doivent pas dépasser la hauteur maximale des clôtures. Les poteaux de béton sont interdits.

Les clôtures sur limites séparatives des parcelles bâties constituées de grilles ou grillages ou tous autres dispositifs à claire voie doivent obligatoirement être doublées d'une haie vive d'essences locales.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires non enterrées, les containers d'ordures ménagères ou de collecte sélective doivent être implantés de manière à être invisibles de la voie publique, ou dissimulées par des écrans végétaux.

La modification des volumes, des façades et des couvertures ou la remise en l'état des bâtiments anciens identifiés au plan de zonage en application de l'article L.123.1-7° du Code de l'Urbanisme se trouvant dans la zone doivent respecter l'esprit architectural et l'aspect du matériau de l'immeuble initial. Ces bâtiments anciens font l'objet d'un permis de démolir.

ARTICLE N12
STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Le nombre de place doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter la réglementation en vigueur.

ARTICLE N13
ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

PROTECTION DES PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 à L.130-6 du Code de l'Urbanisme. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

Les haies, réseaux de haies et plantations d'alignements, espaces boisés et arbres isolés identifiés au plan de zonage comme éléments du paysage à protéger en vertu de l'article R.123-11.7° du Code de l'urbanisme doivent être maintenus ou replantés. Leur arrachage est soumis à autorisation en Mairie.

Les plantations existantes doivent être maintenues. Dans le cas contraire, elles doivent être remplacées par des plantations d'essences locales en nombre équivalent.

OBLIGATION DE PLANTER

Les espaces libres sur chaque unité foncière doivent être traités en espaces verts à raison de 20 % au moins de la superficie de l'unité foncière et être plantés à raison d'au minimum 1 arbre de haute tige pour 100 m² de parcelle.

Les marges de recul et d'isolement doivent être plantées.

Les plantations et haies sont réalisées au moyen d'essences locales.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 8 places de parking. Les plantations doivent être uniformément réparties.

ARTICLE N14
COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.