

changement de destination

ou de l'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie au présent article, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction.

article ua7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment doit être égale à 3,00 mètres.
2. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et aux équipements techniques liés aux réseaux des services publics (électricité, gaz...).
3. Des dispositions particulières peuvent être imposées ou autorisées pour tenir compte du bâti existant.

article ua8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

article ua9 - emprise au sol

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions sur la parcelle est fixée comme suit :

terrain de — de 150 m² : néant terrain de 150 à 250 m² : 85 % terrain de plus de 250 m² : 80 %

article ua10 - hauteur maximale des constructions

1. La hauteur des constructions ne doit pas excéder les dimensions suivantes :

| zone | sablière* | acrotère et autres toitures | faîtage** |
|-------------|------------------|------------------------------------|------------------|
| UA | 9 m | 10 m | 14,00 m |
| dépendance | 3,00 m | 3,50 m | 5,50 m |

* : à la sablière, par extension à la ligne de bris (comble à la Mansart)

** : au faîtage (antennes, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues, ouvrages techniques d'ascenseurs exclus...)

2. La hauteur des constructions est calculée à partir du terrain naturel, c'est à dire avant exécution de fouilles ou remblais. En cas de terrain en pente, aucune hauteur maximale ne pourra être dépassée.
3. Il n'est pas fixée de hauteur maximale pour les ouvrages techniques, tels que poteaux, antennes, candélabres..
4. La reconstruction des bâtiments d'intérêt général (église, chapelle...) n'est pas soumise aux dispositions ci-dessus.
5. Lorsque l'architecture ou le contexte bâti environnant le justifie, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée pour se raccrocher aux constructions existantes sur la parcelle ou sur les parcelles contiguës. Dans ce cas, la hauteur de l'égout et du faîtage des parties aménagées, transformées ou nouvelles pourra atteindre la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes, sans pouvoir les dépasser en aucun cas.

article ua11 - aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, 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, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de l'aspect extérieur.

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains, ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage et de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer les permis de construire et autres autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

En conséquence :

1. L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.
2. Les couleurs et matériaux de parement (pierres, enduits, bardages...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
3. Les toitures terrasses sont autorisées sur 1/4 de l'emprise au sol de la construction.
4. Les annexes d'un bâtiment existant et les dépendances devront s'intégrer par leur style architectural à la construction initiale, lorsqu'elles sont visibles depuis l'espace public. En aucun cas les matériaux de fortune ne seront autorisés.
5. Clôtures :

en limite des voies ou place, publiques ou privées :

Lorsqu'elles bordent le domaine public (le long des rues, places ou chemins), les clôtures ne peuvent émerger du terrain naturel présentant la plus grande altitude :

- de plus de 2 m lorsqu'elles sont réalisées en pierres maçonnées,
- de plus de 2 m lorsqu'elles sont représentées par un mur bahut de 1 m maximum et d'un dispositif à claire-voie éventuellement doublé d'une haie,
- de plus de 1,50 m lorsqu'elles sont réalisées en parpaings enduits,
- de plus de 1,50 m lorsqu'elles sont réalisées sous forme d'une haie.

Dans ce cas, l'usage de plaques pleines en béton ou tout autre matériau en ayant l'aspect (parpaing non enduit...) est interdit.

Les clôtures bordant le domaine public, lorsqu'elles forment un prolongement de la construction, pourront être revêtues d'un matériau d'aspect identique ou du moins, s'harmonisant avec celui de la construction.

en limites séparatives :

Lorsqu'elles assurent la séparation avec un fonds voisin, les clôtures ne peuvent émerger de plus de 2 m du terrain naturel.

L'usage de plaques béton, en arrière d'une haie, est autorisé.

Les prescriptions de hauteurs des clôtures sur voie ou en limite séparative pourront être dépassées pour des motifs liés à des réglementations spécifiques (sports, sécurité des établissements ou des activités, protection des personnes, environnement immédiat...).

6. Les bardages de pignons, flèches, souches de cheminée (en ardoises ou matériaux assimilés), ..., dont la teinte ou l'aspect ne serait pas adapté à l'architecture de la construction sont interdits

Les solutions techniques permettant une harmonisation de teinte et d'aspect avec les autres façades seront privilégiées.

7. Les cuves de stockage, coffrets techniques, antennes et stockages divers (matériaux)... ne doivent pas porter atteinte au caractère urbain environnant.

Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site urbain (teinte adaptée, nouvelle implantation...).

8. Pour les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.123-1-7° alinéa du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques, la conservation des plantations, boisements, talus existants ou leur remplacement pourra être exigée.

9. Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, inscrits aux documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 et suivants et R. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

article ua12 - stationnement

1. Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations ; il doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

C'est ainsi qu'il doit être prévu au moins :

- pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par logement,
- pour les bureaux, services et commerces : une place de stationnement pour 25 m² de SHOB affectée à cet usage,
- pour les hôtels et restaurants : 1 place de stationnement par chambre et pour 10 m² de salle de restaurant,
- pour les bars, discothèques, salles de spectacles, de réunion et établissements de cette nature : une place de stationnement pour 10 m² de SHOB affectée à ces usages,
- pour les établissements d'enseignement, trois places de stationnement par classe,
- pour les établissements hospitaliers, foyers logements et maisons d'accueil pour personnes âgées : une place pour 2 lits.

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

2. En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur ne pourra être tenu quitte de ses obligations que dans les conditions prévues par l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

article ua13 - espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement, de façon à garantir le bon aspect des lieux.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATIONS DES SOLS

article ua14 - coefficient d'occupation des sols (c.o.s.)

Il n'est pas fixé de COS.

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UB

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

La zone **UB** est destinée à l'habitat et les seules activités compatibles avec l'habitat.

Elle correspond aux habitations groupées ou d'importants groupements de constructions anciennes dont le caractère et l'aspect doivent être sauvegardés. Elle couvre les hameaux suivants :

- la Cotentin
- Port Morvan

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

article ub1 - occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les activités non autorisées à l'article UB2, et notamment :

1. La création d'installations agricoles.
2. Les lotissements industriels.
3. Les installations classées ou non, y compris les entrepôts qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.
4. Le stationnement isolé des caravanes.
5. Les terrains de camping caravaning et les parcs résidentiels de loisirs et habitats légers de loisirs.
6. L'ouverture de toute mine ou carrière.
7. Les exhaussements et affouillements non liés à une autorisation.
8. Les discothèques et bars de nuit.

article ub2 - occupations et utilisations du sol soumises à conditions

A - Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L.411-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Les défrichements sont interdits, conformément à l'article L.311-1 et suivants du Code Forestier.

B - Sont admis, sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone, le milieu et le tissu urbain environnant :

1. Les constructions à usage d'habitation,
d'hôtellerie,

d'équipement collectif (sanitaires, scolaires, sportifs, culturels...),
de commerce et d'artisanat,
de bureaux et services,
de parcs de stationnement.

2. Les annexes et dépendances liées aux constructions précitées sous réserve d'une intégration satisfaisante.
3. Les lotissements d'habitation.
4. Les aires et équipements de sports, de jeux, de stationnement et les parcs d'attraction.
5. Les exhaussements ou affouillements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et des équipements ayant fait l'objet d'une autorisation ou d'une déclaration.
6. Les ouvrages et constructions techniques d'intérêt collectif nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve d'une intégration satisfaisante.

C - Sont admises les installations classées, sous réserve des conditions fixées ci-après :

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, ne sont admises qu'à la condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
2. L'aménagement ou la transformation des installations classées existantes dont la création serait, normalement, interdite dans la zone, peut être autorisée à condition que les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

article ub3 - accès et voiries

1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. Il doit être desservi dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.
2. Les accès à la voie publique doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

3. Lorsque les voies nouvelles se terminent en impasse, elles doivent comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement.

article ub4 - desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable :

Toute construction, installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable, suivant les règles sanitaires en vigueur.

2. Assainissement des eaux usées :

Les eaux usées devront être évacuées par le réseau d'assainissement collectif d'évacuation des eaux usées s'il existe. A défaut de réseau d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être collectées, traitées, évacuées par des dispositifs d'assainissement autonome adaptés au projet et conforme à la réglementation, et conçus pour être raccordés aux créations et extensions de réseaux quand celles-ci sont prévues.

3. Assainissement des eaux pluviales :

Les eaux pluviales devront être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales si il existe. En l'absence de réseaux, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales soit à l'intérieur de la parcelle (citerne, puisard...) soit dans le collecteur conformément à la réglementation en vigueur. Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif des eaux pluviales lorsqu'il sera mis en place.

4. Réseaux divers :

Les raccordements aux lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique ainsi que les réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain.

article ub5 - caractéristiques des terrains

Sans objet.

article ub6 - implantation par rapport aux voies et emprises publiques

1. Règle générale :

Les constructions doivent être implantées suivant un recul compris entre 0 et 7 m de la limite de l'emprise (ou de l'alignement futur en cas de plan d'alignement) des voies ou places, publiques ou privées.

2. Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises :

- pour les installations et les équipements techniques réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphonique, poste de transformation, abri voyageurs, pylônes, électricité, gaz...),
- pour les annexes des constructions existantes, non implantées à l'alignement,
- pour les dépendances aux constructions existantes (garages,...),
- lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la surélévation, de la restauration, du changement de destination ou de l'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie au présent article, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction.

article ub7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment doit être égale à 3,00 mètres.
2. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et aux équipements techniques liés aux réseaux des services publics (électricité, gaz...).
3. Des dispositions particulières peuvent être imposées ou autorisées pour tenir compte du bâti existant.

article ub8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

article ub9 - emprise au sol

L'emprise au sol maximale des constructions à édifier ne peut excéder

- Sur les parcelles de 0 à 300 m² : 80 %
- Sur les parcelles dont la surface excède 300 m² : 70 %

article ub10 - hauteur maximale des constructions

1. La hauteur des constructions ne doit pas excéder les dimensions suivantes :

| | | | |
|-------------|------------------|--|------------------|
| <i>zone</i> | <i>sablière*</i> | <i>acrotère et autres toitures</i> | <i>faîtage**</i> |
|-------------|------------------|--|------------------|

| | | | |
|-------------------|--------|--------|--------|
| UB | 6,00 m | 7,00 m | 11 m |
| dépendance | 3,00 m | 3,50 m | 5,50 m |

* : à la sablière, par extension à la ligne de bris (comble à la Mansart)

** : au faîtage (antennes, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues, ouvrages techniques d'ascenseurs exclus...)

2. La hauteur des constructions est calculée à partir du terrain naturel, c'est à dire avant exécution de fouilles ou remblais. En cas de terrain en pente, aucune hauteur maximale ne pourra être dépassée.
3. Il n'est pas fixée de hauteur maximale pour les ouvrages techniques, tels que poteaux, antennes, candélabres...
4. La reconstruction des bâtiments d'intérêt général (église, chapelle...) n'est pas soumise aux dispositions ci-dessus.
5. Lorsque l'architecture ou le contexte bâti environnant le justifie, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée pour se raccrocher aux constructions existantes sur la parcelle ou sur les parcelles contiguës. Dans ce cas, la hauteur de l'égout et du faîtage des parties aménagées, transformées ou nouvelles pourra atteindre la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes, sans pouvoir les dépasser en aucun cas.

article ub11 - aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, 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, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de l'aspect extérieur.

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains, ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage et de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer les permis de construire et autres autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

En conséquence :

1. L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.
2. Les couleurs et matériaux de parement (pierres, enduits, bardages...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

3. Pour les habitations, les toitures terrasses sont autorisées sur 1/4 de l'emprise au sol de la construction.
4. Les annexes d'un bâtiment existant et les dépendances devront s'intégrer par leur style architectural à la construction initiale. En aucun cas les matériaux de fortune ne seront autorisés.
5. Clôtures :

en limite des voies ou place, publiques ou privées :

Lorsqu'elles bordent le domaine public (le long des rues, places ou chemins, ainsi que le long du littoral), les clôtures ne peuvent émerger du terrain naturel présentant la plus grande altitude :

- de plus de 1 m lorsqu'elles sont réalisées en pierres maçonnées,
- de plus de 1 m lorsqu'elles sont représentées par un mur bahut éventuellement doublée d'une haie jusqu'à 1,50 m,
- de plus de 1,00 m lorsqu'elles sont réalisées en parpaings enduits,
- de plus de 1,50 m lorsqu'elles sont réalisées sous forme d'une haie.

L'usage de plaques pleines en béton ou tout autre matériau en ayant l'aspect (parpaing non enduit...) est interdit. Les clôtures bordant le domaine public, lorsqu'elles forment un prolongement de la construction, pourront être revêtues d'un matériau d'aspect identique ou du moins, s'harmonisant avec celui de la construction.

en limites séparatives :

Lorsqu'elles assurent la séparation avec un fonds voisin, les clôtures ne peuvent émerger de plus de 2 m du terrain naturel.

Les prescriptions de hauteurs des clôtures sur voie ou en limite séparative pourront être dépassées pour des motifs liés à des réglementations spécifiques (sports, sécurité des établissements ou des activités, protection des personnes...).

6. Les bardages de pignons, flèches, souches de cheminée (en ardoises ou matériaux assimilés), ..., dont la teinte ou l'aspect ne serait pas adapté à l'architecture de la construction sont interdits.

Les solutions techniques permettant une harmonisation de teinte et d'aspect avec les autres façades seront privilégiées.

7. Les cuves de stockage, coffrets techniques, antennes et stockages divers (matériaux)... ne doivent pas porter atteinte au caractère urbain environnant. Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site urbain (teinte adaptée, nouvelle implantation...).

8. Pour les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L. 123-1.7° alinéa du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques, la conservation des plantations, boisements, talus existants ou leur remplacement pourra être exigée.

9. Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, inscrits aux documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 et suivants et R. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

article ub12 - stationnement

1. Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations ; il doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

C'est ainsi qu'il doit être prévu au moins :

- pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par logement
- pour les bureaux, services et commerces : une place de stationnement pour 25 m² de SHOB affectée à cet usage.
- pour les hôtels et restaurants : 1 place de stationnement par chambre et pour 10 m² de salle de restaurant.
- pour les bars, salles de spectacles, de réunion et établissements de cette nature : une place de stationnement pour 10 m² de SHOB affectée à ces usages.
- pour les établissements d'enseignement, trois places de stationnement par classe
- pour les établissements hospitaliers, foyers logements et maisons d'accueil pour personnes âgées : une place pour 2 lits

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

2. En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur ne pourra être tenu quitte de ses obligations que dans les conditions prévues par l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme.

article ub13 - espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement, de façon à garantir le bon aspect des lieux.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATIONS DES SOLS

article ub14 - coefficient d'occupation des sols (c.o.s.)

Il n'est pas fixé de COS.

CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UC

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

La zone UC est destinée à l'habitat et les seules activités compatibles avec l'habitat.

Elle couvre les zones dont le caractère dominant est l'habitat individuel groupé. Les constructions y sont implantées en ordre discontinu.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

article uc1 - occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les activités non autorisées à l'article UC2, et notamment :

1. La création d'installations agricoles.
2. Les lotissements industriels.
3. Les installations classées ou non, y compris les entrepôts qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.
4. Le stationnement isolé des caravanes.
5. La création de nouveaux campings, les parcs résidentiels de loisirs et habitats légers de loisirs.
6. L'ouverture de toute mine ou carrière.
7. Les exhaussements et affouillements du sol non liés à une autorisation.
8. Les discothèques.

article uc2 - occupations et utilisations du sol soumises à conditions

A - Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L.411-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Les défrichements sont interdits, conformément à l'article L.311-1 et suivants du Code Forestier.

B - Sont admis, sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone, le milieu et le tissu urbain environnant :

1. Les constructions à usage d'habitation,
d'hôtellerie,

d'équipement collectif (sanitaires, scolaires, sportifs, culturels...),
de commerce et d'artisanat,
de bureaux et services,
de parcs de stationnement.

2. Les annexes et dépendances liées aux constructions précitées sous réserve d'une intégration satisfaisante.
3. Les lotissements d'habitation.
4. Les aires et équipements de sports, de jeux, de stationnement et les parcs d'attraction.
5. Les exhaussements ou affouillements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et des équipements ayant fait l'objet d'une autorisation ou d'une déclaration.
6. Les ouvrages et constructions techniques d'intérêt collectif nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve d'une intégration satisfaisante.

C - Sont admises les installations classées, sous réserve des conditions fixées ci-après :

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, ne sont admises qu'à la condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
2. L'aménagement ou la transformation des installations classées existantes dont la création serait, normalement, interdite dans la zone, peut être autorisée à condition que les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

article uc3 - accès et voiries

1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. Il doit être desservi dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.
2. Les accès à la voie publique doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne

pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

3. Lorsque les voies nouvelles se terminent en impasse, elles doivent comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement.
4. Les accès nouveaux sur la RD 786 sont interdits.

article uc4 - desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable :

Toute construction, installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable, suivant les règles sanitaires en vigueur.

2. Assainissement des eaux usées :

Les eaux usées devront être évacuées par le réseau d'assainissement collectif d'évacuation des eaux usées s'il existe. A défaut de réseau d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être collectées, traitées, évacuées par des dispositifs d'assainissement autonome adaptés au projet et conforme à la réglementation, et conçus pour être raccordés aux créations et extensions de réseaux quand celles-ci sont prévues.

3. Assainissement des eaux pluviales :

Les eaux pluviales devront être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales si il existe. En l'absence de réseaux, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales soit à l'intérieur de la parcelle (citerne, puisard...) soit dans le collecteur conformément à la réglementation en vigueur. Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif des eaux pluviales lorsqu'il sera mis en place.

4. Réseaux divers :

Les raccordements aux lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique ainsi que les réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain.

article uc5 - caractéristiques des terrains

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, pour être constructible, chaque terrain doit avoir une superficie minimale de 800 m².

article uc6 - implantation par rapport aux voies et emprises publiques

1. Lorsque des marges de recul sont prévues au plan, les constructions doivent être édifiées à un recul au moins égal à celui qui y figure.

2. Les constructions doivent être implantées à 5 m de la limite de l'emprise (ou de l'alignement futur) des voies ou places, publiques ou privées. L'implantation des garages et annexes en limite de voie ou place, publique ou privée, pourra être autorisée.

3. Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises :

- pour les installations et les équipements techniques réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphonique, poste de transformation, abri voyageurs, pylônes, électricité, gaz...),
- pour les annexes des constructions existantes, non implantées à l'alignement,
- pour les dépendances aux constructions existantes (garages,...),
- lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la surélévation, de la restauration, du changement de destination ou de l'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie au présent article, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction.

article uc7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et aux équipements techniques liés aux réseaux des services publics (électricité, gaz...).

3. Des dispositions particulières peuvent être imposées ou autorisées pour tenir compte du bâti existant.

article uc8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

article uc9 - emprise au sol

L'emprise au sol des constructions à édifier ne peut excéder 40%.

article uc10 - hauteur maximale des constructions

Annexe IV - Modification l'article 10 de la zone UC du P.L.U.

L'article UC 10 du P.L.U. actuel relatif à la hauteur des constructions prévoit les dimensions suivantes :

REGLEMENT DE L'ARTICLE 10 du P.L.U. approuvé les 24 octobre 2005 et 16 janvier 2006

| | | | |
|------------|---------|-----------------------------|---------|
| Zone | Sablère | Acrotère et autres toitures | faîtage |
| UC | 4,00 | 4,50 | 9 |
| Dépendance | 3,00 | 3,5 | 5,50 |

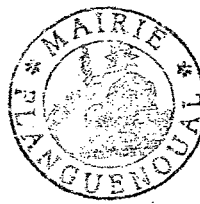
L'application de ces hauteurs pose des problèmes dans la réalisation de certains projets.

PROPOSITION DANS LE CADRE DE LA MODIFICATION décidée par délibération du 17 juillet 2007

Dans le cadre de la modification de l'article 10 de la zone UC, le tableau ci-après fixe les hauteurs suivantes des constructions :

| | Construction traditionnelle | Dépendance | Toiture mono-pente | Toiture courbe | Toiture terrasse |
|----------|-----------------------------|------------|--------------------|----------------|------------------|
| Sablère | 4,00 | 3,00 | 4,5 | 5,50 | |
| Acrotère | | 3,00 | | | 6 |
| Faîtage | 9,00 | 5,50 | 6,00 | 9,00 | |

Article 10 du règlement de la
zone UC approuvé par
délibération du Conseil du 10/12/17

Le Maire,
D. B. 

* : à la sablière, par extension à la ligne de bris (comble à la Mansart)

** : au faîtage (antennes, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues, ouvrages techniques d'ascenseurs exclus...)

2. La hauteur des constructions est calculée à partir du terrain naturel, c'est à dire avant exécution de fouilles ou remblais. En cas de terrain en pente, aucune hauteur maximale ne pourra être dépassée.

3. Il n'est pas fixée de hauteur maximale pour les ouvrages techniques, tels que poteaux, antennes, candélabres...
4. Lorsque l'architecture ou le contexte bâti environnant le justifie, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée pour se raccrocher aux constructions existantes sur la parcelle ou sur les parcelles contiguës. Dans ce cas, la hauteur de l'égout et du faîtage des parties aménagées, transformées ou nouvelles pourra atteindre la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes, sans pouvoir les dépasser en aucun cas.

article uc11 - aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, 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, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de l'aspect extérieur.

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains, ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage et de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer les permis de construire et autres autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

En conséquence :

1. L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.
2. Les couleurs et matériaux de parement (pierres, enduits, bardages...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
3. Les annexes d'un bâtiment existant et les dépendances devront s'intégrer par leur style architectural à la construction initiale, lorsqu'elles sont visibles depuis l'espace public. En aucun cas les matériaux de fortune ne seront autorisés.
4. Clôtures :

en limite des voies ou place, publiques ou privées :

Lorsqu'elles bordent le domaine public (le long des rues, places ou chemins), les clôtures ne peuvent émerger du terrain naturel présentant la plus grande altitude :

- de plus de 2 m lorsqu'elles sont réalisées en pierres maçonnées,
- de plus de 2 m lorsqu'elles sont représentées par un mur bahut de 1 m maximum et d'un dispositif à claire-voie éventuellement doublé d'une haie,
- de plus de 1,50 m lorsqu'elles sont réalisées en parpaings enduits,
- de plus de 1,50 m lorsqu'elles sont réalisées sous forme d'une haie.

Dans ce cas, l'usage de plaques pleines en béton ou tout autre matériau en ayant l'aspect

(parpaing non enduit...) est interdit.

Les clôtures bordant le domaine public, lorsqu'elles forment un prolongement de la construction, pourront être revêtues d'un matériau d'aspect identique ou du moins, s'harmonisant avec celui de la construction.

en limites séparatives :

Lorsqu'elles assurent la séparation avec un fonds voisin, les clôtures ne peuvent émerger de plus de 2.00 m du terrain naturel.

L'usage de plaques béton, en arrière d'une haie, est autorisé.

Les prescriptions de hauteurs des clôtures sur voie ou en limite séparative pourront être dépassées pour des motifs liés à des réglementations spécifiques (sports, sécurité des établissements ou des activités, protection des personnes, environnement immédiat...).

5. Les bardages de pignons, flèches, souches de cheminée (en ardoises ou matériaux assimilés), ..., dont la teinte ou l'aspect ne serait pas adapté à l'architecture de la construction sont interdits

Les solutions techniques permettant une harmonisation de teinte et d'aspect avec les autres façades seront privilégiées.

6. Les cuves de stockage, coffrets techniques, antennes et stockages divers (matériaux)... ne doivent pas porter atteinte au caractère urbain environnant.

Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site urbain (teinte adaptée, nouvelle implantation...).

7. Pour les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L. 123-1.7° alinéa du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques, la conservation des plantations, boisements, talus existants ou leur remplacement pourra être exigée.

8. Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, inscrits aux documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 et suivants et R. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

article uc12 - stationnement

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations ; il doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

article uc13 - espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement, de façon à garantir le bon aspect des lieux.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATIONS DES SOLS

article uc14 - coefficient d'occupation des sols (c.o.s.)

Il n'est pas fixé de COS.

CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UD

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

La zone **UD** correspond à des habitations situées sur la falaise au dessus de la plage de Port Morvan, où le site, la fragilité de la falaise et l'impact paysager imposent de limiter la constructibilité.

Elle regroupe les habitations situées sur la falaise dominant la plage de Port Morvan.

La sensibilité du site (paysage, effondrement constaté de la falaise) impose la mise en oeuvre de dispositions spécifiques.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

article ud1 - occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les activités non autorisées à l'article 2, et notamment :

1. La création d'installations agricoles.
2. Les installations classées ou non, y compris les entrepôts qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont compatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.
3. Le stationnement isolé des caravanes.
4. La création de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les habitat légers de loisirs.
5. L'ouverture de toute mine ou carrière.
6. Les exhaussements et affouillements non liés à une autorisation.
7. Toute nouvelle construction ou aménagement susceptible d'accentuer la pression bâtie sur la falaise (véranda, extension, terrasse en dur,...).

article ud2 - occupations et utilisations du sol soumises à conditions

A - Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L.411-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Les défrichements sont interdits, conformément à l'article L.311-1 et suivants du Code Forestier.

B - Sont admis, sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone, le milieu et le tissu urbain environnant :

1. Les annexes des constructions existantes à usage d'habitation et de garages individuels accolés à l'habitation, sous réserve que cette extension s'effectue en arrière des habitations existantes (côté opposé à la mer, de manière à ne pas accentuer la surface bâtie côté falaise) — compte tenu de la fragilité de la falaise, il sera autorisé une

seule extension de 30 m² d'emprise au sol par construction.

2. Les exhaussements ou affouillements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et des équipements ayant fait l'objet d'une autorisation ou d'une déclaration.
3. Les ouvrages et constructions techniques d'intérêt collectif nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve d'une intégration satisfaisante.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

article ud3 - accès et voiries

1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. Il doit être desservi dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.
2. Les accès à la voie publique doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.
3. Lorsque les voies nouvelles se terminent en impasse, elles doivent comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement.

article ud4 - desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable :

Toute construction, installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable, suivant les règles sanitaires en vigueur.

2. Assainissement des eaux usées :

Les eaux usées devront être évacuées par le réseau d'assainissement collectif d'évacuation des eaux usées s'il existe. A défaut de réseau d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être collectées, traitées, évacuées par des dispositifs d'assainissement autonome adaptés au projet et conforme à la réglementation, et conçus pour être raccordés aux créations et extensions de réseaux quand celles-ci sont prévues.

3. Assainissement des eaux pluviales :

Les eaux pluviales devront être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales si il existe. En l'absence de réseaux, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales soit à l'intérieur de la parcelle (citerne, puisard...) soit dans le collecteur conformément à la réglementation en vigueur.

Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif des eaux pluviales lorsqu'il sera mis en place.

4. Réseaux divers :

Les raccordements aux lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique ainsi que les réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain.

article ud5 - caractéristiques des terrains

Sans objet.

article ud6 - implantation par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les constructions peuvent être implantées jusqu'à 1,90 m de la limite de l'emprise (ou de l'alignement futur en cas de plan d'alignement) des voies ou places, publiques ou privées.

2. Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises :

- pour les installations et les équipements techniques réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphonique, poste de transformation, abri voyageurs, pylônes, électricité, gaz...),
- pour les annexes des constructions existantes, non implantées à l'alignement,
- pour les dépendances aux constructions existantes (garages,...),
- lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la surélévation, de la restauration, du changement de destination ou de l'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie au présent article, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction.

article ud7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3.00 mètres.

2. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et aux équipements techniques liés aux réseaux des services publics (électricité, gaz...).

3. Des dispositions particulières peuvent être imposées ou autorisées pour tenir compte du bâti existant.

article ud8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

article ud9 - emprise au sol

Sans objet.

article ud10 - hauteur maximale des constructions

1. La hauteur des constructions doit respecter les dimensions suivantes :

| zone | sablière* | acrotère et autres toitures | faîtage** |
|------|-----------|-----------------------------|-----------|
| UD | 3,50 m | 4,00 m | 8,50 m |

* : à la sablière, par extension à la ligne de bris (comble à la Mansart)

** : au faîtage (antennes, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues, ouvrages techniques d'ascenseurs exclus...)

2. La hauteur des constructions est calculée à partir du terrain naturel, c'est à dire avant exécution de fouilles ou remblais. En cas de terrain en pente, aucune hauteur maximale ne pourra être dépassée.

3. Il n'est pas fixée de hauteur maximale pour les ouvrages techniques, tels que poteaux, antennes, candélabres...

4. Lorsque l'architecture ou le contexte bâti environnant le justifie, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée pour se raccrocher aux constructions existantes sur la parcelle ou sur les parcelles contiguës. Dans ce cas, la hauteur de l'égout et du faîtage des parties aménagées, transformées ou nouvelles pourra atteindre la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes, sans pouvoir les dépasser en aucun cas.

article ud11 - aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, 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, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de l'aspect extérieur.

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains, ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage et de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer les permis de construire et autres autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

En conséquence :

1. L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.
2. Les couleurs et matériaux de parement (pierres, enduits, bardages...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
3. Les annexes d'un bâtiment existant et les dépendances devront s'intégrer par leur style architectural à la construction initiale, lorsqu'elles sont visibles depuis l'espace public. En aucun cas les matériaux de fortune ne seront autorisés.

4. Clôtures :

en limite des voies ou place, publiques ou privées :

Lorsqu'elles bordent le domaine public (le long des rues, places ou chemins), les clôtures ne peuvent émerger du terrain naturel présentant la plus grande altitude :

- de plus de 2 m lorsqu'elles sont réalisées en pierres maçonnées,
- de plus de 2 m lorsqu'elles sont représentées par un mur bahut de 1 m maximum et d'un dispositif à claire-voie éventuellement doublé d'une haie,
- de plus de 1,50 m lorsqu'elles sont réalisées en parpaings enduits,
- de plus de 1,50 m lorsqu'elles sont réalisées sous forme d'une haie.

Dans ce cas, l'usage de plaques pleines en béton ou tout autre matériau en ayant l'aspect (parpaing non enduit...) est interdit.

Les clôtures bordant le domaine public, lorsqu'elles forment un prolongement de la construction, pourront être revêtues d'un matériau d'aspect identique ou du moins, s'harmonisant avec celui de la construction.

en limites séparatives :

Lorsqu'elles assurent la séparation avec un fonds voisin, les clôtures ne peuvent émerger de plus de 2 m du terrain naturel. L'usage de plaques béton, en arrière d'une haie, est autorisé.

Les prescriptions de hauteurs des clôtures sur voie ou en limite séparative pourront être dépassées pour des motifs liés à des réglementations spécifiques (sports, sécurité des établissements ou des activités, protection des personnes, environnement immédiat...).

5. Les bardages de pignons, flèches, souches de cheminée (en ardoises ou matériaux assimilés), ..., dont la teinte ou l'aspect ne serait pas adapté à l'architecture de la construction sont interdits. Les solutions techniques permettant une harmonisation de teinte et d'aspect avec les autres façades seront privilégiées.

6. Les cuves de stockage, coffrets techniques, antennes et stockages divers (matériaux)... ne doivent pas porter atteinte au caractère urbain environnant.. Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site urbain (teinte adaptée, nouvelle implantation...).

7. Pour les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L. 123-1.7° alinéa du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques, la conservation des plantations, boisements, talus existants ou leur remplacement pourra être exigée.

8. Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, inscrits aux documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 et suivants et R. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

article ud12 - stationnement

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations ; il doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

article ud13 - espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement, de façon à garantir le bon aspect des lieux.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATIONS DES SOLS

article ud14 - coefficient d'occupation des sols (c.o.s.)

Sans objet.

CHAPITRE V - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UT

CARACTERE DE LA ZONE UT

La zone **UT** est une zone d'activités destinée à regrouper les établissements à caractère touristique, hôtelier et de loisirs.

- château du Val ;
- camping.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

article ut1 - occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les activités non autorisées à l'article UT2, et notamment

1. Les habitations à l'exception de celles autorisées dans le cadre de l'article UT2.
2. La création d'installations agricoles.
3. Les lotissements industriels, d'habitat
4. Les installations classées ou non, y compris les entrepôts qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.
5. L'ouverture de toute mine ou carrière.
6. Les exhaussements et affouillements du sol non liés à une autorisation.

article ut2 - occupations et utilisations du sol soumises à conditions

A - Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L.411-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Les défrichements sont interdits, conformément à l'article L.311-1 et suivants du Code Forestier.

B - Sont admis, sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone, le milieu et le tissu urbain environnant :

1. Les constructions à usage de tourisme, de loisirs et d'hôtellerie, ainsi que les constructions annexes et dépendances nécessaires au bon fonctionnement de ces activités (sports, culture, restauration, hébergement du personnel, ...).
2. Les formes organisées d'accueil collectif des caravanes.
3. Les parcs résidentiels de loisirs et habitations légères de loisirs.

4. Les aires et équipements de sports, de jeux, de stationnement et les parcs d'attraction.
5. Les exhaussements ou affouillements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et des équipements ayant fait l'objet d'une autorisation ou d'une déclaration.
6. Les ouvrages et constructions techniques d'intérêt collectif nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve d'une intégration satisfaisante.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

article ut3 - accès et voiries

1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. Il doit être desservi dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.
2. Les accès à la voie publique doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.
3. Lorsque les voies nouvelles se terminent en impasse, elles doivent comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement.

article ut4 - desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable :

Toute construction, installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable, suivant les règles sanitaires en vigueur.

2. Assainissement des eaux usées :

Les eaux usées devront être évacuées par le réseau d'assainissement collectif d'évacuation des eaux usées s'il existe. A défaut de réseau d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être collectées, traitées, évacuées par des dispositifs d'assainissement autonome adaptés au projet et conforme à la réglementation, et conçus pour être raccordés aux créations et extensions de réseaux quand celles-ci sont prévues.

3. Assainissement des eaux pluviales :

Les eaux pluviales devront être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales si il existe. En l'absence de réseaux, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales soit à l'intérieur de la parcelle (citerne, puisard...) soit dans le collecteur conformément à la réglementation en vigueur.

Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif des eaux pluviales lorsqu'il sera mis en place.

4. Réseaux divers :

Les raccordements aux lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique ainsi que les réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain.

article ut5 - caractéristiques des terrains

Sans objet.

article ut6 - implantation par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les constructions doivent être implantées à 5 m de la limite de l'emprise (ou de l'alignement futur) des voies ou places, publiques ou privées. L'implantation des garages et annexes en limite de voie ou place, publique ou privée, pourra être autorisée.

2. Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises :

- pour les installations et les équipements techniques réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphonique, poste de transformation, abri voyageurs, pylônes, électricité, gaz...),
- pour les annexes des constructions existantes, non implantées à l'alignement,
- pour les dépendances aux constructions existantes (garages,...),
- lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la surélévation, de la restauration, du changement de destination ou de l'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie au présent article, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction.

article ut7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et aux équipements techniques liés aux réseaux des services publics (électricité, gaz...).

3. Des dispositions particulières peuvent être imposées ou autorisées pour tenir compte du bâti existant.

article ut8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

article ut9 - emprise au sol

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne pourra excéder 40 % de la surface de la propriété.

article ut10 - hauteur maximale des constructions

1. La hauteur des constructions doit respecter les dimensions suivantes :

| <i>zone</i> | <i>sablière*</i> | <i>acrotère et autres toitures</i> | <i>faîtage**</i> |
|-------------|------------------|------------------------------------|------------------|
| UT | 6.00 m | 7.00 m | 10.00 m |

* : à la sablière, par extension à la ligne de bris (comble à la Mansart)

** : au faîtage (antennes, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues, ouvrages techniques d'ascenseurs exclus...)

2. La hauteur des constructions est calculée à partir du terrain naturel, c'est à dire avant exécution de fouilles ou remblais. En cas de terrain en pente, aucune hauteur maximale ne pourra être dépassée.

3. Il n'est pas fixée de hauteur maximale pour les ouvrages techniques, tels que poteaux, antennes, candélabres...

4. Lorsque l'architecture ou le contexte bâti environnant le justifie, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée pour se raccrocher aux constructions existantes sur la parcelle ou sur les parcelles contiguës. Dans ce cas, la hauteur de l'égout et du faîtage des parties aménagées, transformées ou nouvelles pourra atteindre la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes, sans pouvoir les dépasser en aucun cas.

5. Conserver l'harmonie des extensions, conformément à la hauteur du château

article ut11 - aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, 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, du fait de leur

situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de l'aspect extérieur.

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains, ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage et de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer les permis de construire et autres autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

En conséquence :

1. L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.
2. Les couleurs et matériaux de parement (pierres, enduits, bardages...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
3. Les annexes d'un bâtiment existant et les dépendances devront s'intégrer par leur style architectural à la construction initiale, lorsqu'elles sont visibles depuis l'espace public. En aucun cas les matériaux de fortune ne seront autorisés.

4. Clôtures :

en limite des voies ou place, publiques ou privées :

Lorsqu'elles bordent le domaine public (le long des rues, places ou chemins), les clôtures ne peuvent émerger du terrain naturel présentant la plus grande altitude :

- de plus de 2 m lorsqu'elles sont réalisées en pierres maçonnées,
- de plus de 2 m lorsqu'elles sont représentées par un mur bahut de 1 m maximum et d'un dispositif à claire-voie éventuellement doublé d'une haie,
- de plus de 1,50 m lorsqu'elles sont réalisées en parpaings enduits,
- de plus de 1,50 m lorsqu'elles sont réalisées sous forme d'une haie.

Dans ce cas, l'usage de plaques pleines en béton ou tout autre matériau en ayant l'aspect (parpaing non enduit...) est interdit.

Les clôtures bordant le domaine public, lorsqu'elles forment un prolongement de la construction, pourront être revêtues d'un matériau d'aspect identique ou du moins, s'harmonisant avec celui de la construction.

en limites séparatives :

Lorsqu'elles assurent la séparation avec un fonds voisin, les clôtures ne peuvent émerger de plus de 2 m du terrain naturel.

L'usage de plaques béton, en arrière d'une haie, est autorisé.

Les prescriptions de hauteurs des clôtures sur voie ou en limite séparative pourront être dépassées pour des motifs liés à des réglementations spécifiques (sports, sécurité des établissements ou des activités, protection des personnes, environnement immédiat...).

5. Les bardages de pignons, flèches, souches de cheminée (en ardoises ou matériaux assimilés), ..., dont la teinte ou l'aspect ne serait pas adapté à l'architecture de la construction sont interdits

Les solutions techniques permettant une harmonisation de teinte et d'aspect avec les

autres façades seront privilégiées.

6. Les cuves de stockage, coffrets techniques, antennes et stockages divers (matériaux)... ne doivent pas porter atteinte au caractère urbain environnant.

Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site urbain (teinte adaptée, nouvelle implantation...).

7. Pour les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L. 123-1.7° alinéa du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques, la conservation des plantations, boisements, talus existants ou leur remplacement pourra être exigée.

8. Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, inscrits aux documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 et suivants et R. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

article ut12 - stationnement

1. Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations ; il doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

C'est ainsi qu'il doit être prévu au moins :

- pour les campings : une place de stationnement par emplacement
- pour les hôtels et restaurants, les bars, salles de spectacles, de réunion et établissements de cette nature : une place de stationnement pour 20 m² de SHOB affectée à ces usages.

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

2. En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur ne pourra être tenu quitte de ses obligations que dans les conditions prévues par l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme.

article ut13 - espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement, de façon à garantir le bon aspect des lieux.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATIONS DES SOLS

article ut14 - coefficient d'occupation des sols (c.o.s.)

Il n'est pas fixé de C.O.S.

CHAPITRE VI - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UY

CARACTERE DE LA ZONE UY

La zone **UY** est une zone d'activités destinée à regrouper les établissements à caractère principalement artisanal et commercial dont l'implantation est nécessaire dans une zone spécifique.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

article uy1 - occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les activités non autorisées à l'article UY2, et notamment :

1. Les habitations à l'exception de celles autorisées dans le cadre de l'article UY2.
2. Les lotissements d'habitat.
3. La création d'installations agricoles.
4. Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les formes organisées d'accueil collectif de caravanes et d'habitations légères de loisirs soumis à autorisation préalable.
5. Le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non.
6. L'ouverture de mines et de carrières.

article uy2 - occupations et utilisations du sol soumises à conditions

A - Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L.411-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Les défrichements sont interdits, conformément à l'article L.311-1 et suivants du Code Forestier.

B - Sont admis, sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone, le milieu et le tissu urbain environnant :

1. Les constructions à usage industriel, artisanal, d'équipement collectif, d'entrepôt, de bureaux et services, de commerce, d'hôtellerie et de stationnement de véhicules.
2. Les lotissements à vocation d'activités.
3. Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage admis dans la zone. Ces constructions devront être intégrés au volume des bâtiments à usage d'activités.

4. Les constructions affectées à des activités de loisirs et de sport.
5. Les exhaussements ou affouillements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et des équipements ayant fait l'objet d'une autorisation ou d'une déclaration.
6. Les ouvrages et constructions techniques d'intérêt collectif nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve d'une intégration satisfaisante.

C - Sont admises les installations classées, sous réserve des conditions fixées ci-après :

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, ne sont admises qu'à la condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
2. L'aménagement ou la transformation des installations classées existantes dont la création serait, normalement, interdite dans la zone, peut être autorisée à condition que les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

article uy3 - accès et voiries

1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. Il doit être desservi dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.
2. Les accès à la voie publique doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.
3. Lorsque les voies nouvelles se terminent en impasse, elles doivent comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement.
4. Les accès nouveaux sur la RD 786 sont interdits.

article uy4 - desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable :

Toute construction, installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'adduction

d'eau potable, suivant les règles sanitaires en vigueur.

2. Assainissement des eaux usées :

Les eaux usées devront être évacuées par le réseau d'assainissement collectif d'évacuation des eaux usées s'il existe. A défaut de réseau d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être collectées, traitées, évacuées par des dispositifs d'assainissement autonome adaptés au projet et conforme à la réglementation, et conçus pour être raccordés aux créations et extensions de réseaux quand celles-ci sont prévues.

3. Assainissement des eaux pluviales :

Les eaux pluviales devront être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales si il existe. En l'absence de réseaux, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales soit à l'intérieur de la parcelle (citerne, puisard...) soit dans le collecteur conformément à la réglementation en vigueur.

Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif des eaux pluviales lorsqu'il sera mis en place.

4. Réseaux divers :

Les raccordements aux lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique ainsi que les réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain.

article uy5 - caractéristiques des terrains

Sans objet.

article uy6 - implantation par rapport aux voies et emprises publiques

1. Lorsque des marges de recul sont prévues au plan, les constructions doivent être édifiées à un recul au moins égal à celui qui y figure.

2. Les constructions doivent être implantées à 10 m de la limite de l'emprise (ou de l'alignement futur) des voies ou places, publiques ou privées.

3. Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises :

- pour les installations et les équipements techniques réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphonique, poste de transformation, abri voyageurs, pylônes, électricité, gaz...),
- pour les annexes des constructions existantes, non implantées à l'alignement,
- pour les dépendances aux constructions existantes (garages,...),
- lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la surélévation, de la restauration, du changement de destination ou de l'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie au présent article, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction.

article uy7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
2. Lorsque la zone UY jouxte une zone d'habitat, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 15 mètres.
3. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et aux équipements techniques liés aux réseaux des services publics (électricité, gaz...).
4. Des dispositions particulières peuvent être imposées ou autorisées pour tenir compte du bâti existant.

article uy8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

article uy9 - emprise au sol

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne pourra excéder 40 % de la surface de la propriété.

article uy10 - hauteur maximale des constructions

1. La hauteur des constructions doit respecter les dimensions suivantes :

| <i>zone</i> | <i>sablière*</i> | <i>acrotère et autres toitures</i> | <i>faîtage**</i> |
|-------------|------------------|------------------------------------|------------------|
| UY | 6,00 m | 7,00 m | 11,00 m |

* : à la sablière, par extension à la ligne de bris (comble à la Mansart)

** : au faîtage (antennes, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues, ouvrages techniques d'ascenseurs exclus...)

2. La hauteur des constructions est calculée à partir du terrain naturel, c'est à dire avant

exécution de fouilles ou remblais. En cas de terrain en pente, aucune hauteur maximale ne pourra être dépassée.

3. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques, tels que poteaux, antennes, candélabres...

4. Lorsque l'architecture ou le contexte bâti environnant le justifie, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée pour se raccrocher aux constructions existantes sur la parcelle ou sur les parcelles contiguës. Dans ce cas, la hauteur de l'égout et du faîtage des parties aménagées, transformées ou nouvelles pourra atteindre la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes, sans pouvoir les dépasser en aucun cas.

article uy11 - aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, 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, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de l'aspect extérieur.

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains, ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage et de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer les permis de construire et autres autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

En conséquence :

1. L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.

2. Les couleurs et matériaux de parement (pierres, enduits, bardages...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

3. Les annexes d'un bâtiment existant et les dépendances devront s'intégrer par leur style architectural à la construction initiale, lorsqu'elles sont visibles depuis l'espace public. En aucun cas les matériaux de fortune ne seront autorisés.

4. Clôtures :

Les clôtures en plaques béton ou en pierres de synthèse sont interdites.

Les clôtures grillagées sont autorisées. Pour ces clôtures, les coloris vifs sont interdits.

En alignement sur tout espace public, les limites doivent être plantées de végétation arbustives d'essences locales de 1,60 à 2 m de hauteur maximum.

Les prescriptions de hauteurs des clôtures sur voie ou en limite séparative pourront être dépassées pour des motifs liés à des réglementations spécifiques (sécurité des établissements ou des activités, protection des personnes...).

5. Les bardages de pignons, flèches, souches de cheminée (en ardoises ou matériaux assimilés), etc..., dont la teinte ou l'aspect ne serait pas adapté à l'architecture de la construction sont interdits. Les solutions techniques permettant une harmonisation de teinte et d'aspect avec les autres façades seront privilégiées.

6. Les cuves de stockage, coffrets techniques, antennes et stockages divers (matériaux)... ne doivent pas porter atteinte au caractère urbain environnant.. Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site urbain (teinte adaptée, nouvelle implantation...).

7. Pour les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L. 123-1.7° du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques, la conservation des plantations, boisements, talus existants ou leur remplacement pourra être exigée.

8. Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, inscrits aux documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 et suivants et R. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

article uy12 - stationnement

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations ; il doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

article uy13 - espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement, de façon à garantir le bon aspect des lieux.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATIONS DES SOLS

article uy14 - coefficient d'occupation des sols (c.o.s.)

Il n'est pas fixé de C.O.S.

**COMMUNE DE PLANGUENOUAL
PLAN LOCAL D'URBANISME**

**TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES A URBANISER**

ZONES AU

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AUB

- Généralités

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU".

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

B - Composition de la zone 1AU :

La zone 1AU se compose du secteur :

1AUb qui correspond au développement de la zone UB.

1AUc qui correspond au développement de la zone UC.

1AUcv qui correspond à des zones d'habitat avec une proportion d'espace consacrée aux espaces verts.

1AUcp. Il se distingue par une urbanisation plus aérée au sein de site à proximité du littoral.

1AUy qui correspond au développement de la zone UY.

C - Composition de la zone 2AU :

Le secteur 2AU se compose des secteurs définis ci-après :

- le secteur 2AUc correspond au développement de la zone UC.

Nota :

Articles AU3 à AU14

1. zones 1AU :

Les dispositions prévues pour le secteur UB
sont applicables aux secteurs.....1AUb

Les dispositions prévues pour le secteur UC
sont applicables aux secteurs.....1AU

Les dispositions prévues pour le secteur UY
sont applicables aux secteurs.....1AUy

2. zones 2AU :

Les dispositions prévues pour le secteur UC
sont applicables aux secteurs.....2AUc

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

article 1aub1- occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

En secteur AUb, les modes d'occupations et d'utilisations du sol interdits dans le secteur UB.

En secteur AUc, les modes d'occupations et d'utilisations du sol interdits dans le secteur UC.

En secteur AUy, les modes d'occupations et d'utilisations du sol interdits dans le secteur UY.

article 1aub2 - occupations et utilisations du sol soumises à conditions

A - Dispositions applicables à la zone 1AUb

1. Dispositions générales

Les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

2. Admissions en zone 1AUb :

Seront admises en zone 1AU sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone ou des secteurs en les rendant impropres ultérieurement à l'urbanisation ou en rendant celle-ci plus difficile et si ils correspondent à une gestion économique de l'espace (cf. articles L. 118 et L. 121.10 du Code de l'Urbanisme) :

1. Pour les habitations existantes dans les secteurs 1AUc, les modes d'occupation et d'utilisation du sol soumises à des conditions particulières dans le secteur UC.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

article 1aub3 - accès et voiries

4. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. Il doit être desservi dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.
5. Les accès à la voie publique doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.
6. Lorsque les voies nouvelles se terminent en impasse, elles doivent comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement.

article 1aub4 - desserte par les réseaux

5. Alimentation en eau potable :

Toute construction, installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable, suivant les règles sanitaires en vigueur.

6. Assainissement des eaux usées :

Les eaux usées devront être évacuées par le réseau d'assainissement collectif d'évacuation des eaux usées s'il existe. A défaut de réseau d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être collectées, traitées, évacuées par des dispositifs d'assainissement autonome adaptés au projet et conforme à la réglementation, et conçus pour être raccordés aux créations et extensions de réseaux quand celles-ci sont prévues.

7. Assainissement des eaux pluviales :

Les eaux pluviales devront être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales si il existe. En l'absence de réseaux, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales soit à l'intérieur de la parcelle (citerne, puisard...) soit dans le collecteur conformément à la réglementation en vigueur. Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif des eaux pluviales lorsqu'il sera mis en place.

8. Réseaux divers :

Les raccordements aux lignes de télécommunications et de distribution d'énergie

électrique ainsi que les réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain.

article 1aub5 - caractéristiques des terrains

Sans objet.

article 1aub6 - implantation par rapport aux voies et emprises publiques

3. Règle générale :

Les constructions doivent être implantées suivant un recul compris entre 0 et 7 m de la limite de l'emprise (ou de l'alignement futur en cas de plan d'alignement) des voies ou places, publiques ou privées.

4. Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises :

- pour les installations et les équipements techniques réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphonique, poste de transformation, abri voyageurs, pylônes, électricité, gaz...),
- pour les annexes des constructions existantes, non implantées à l'alignement,
- pour les dépendances aux constructions existantes (garages,...),
- lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la surélévation, de la restauration, du changement de destination ou de l'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie au présent article, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction.

article 1aub7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

4. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment doit être égale à 3,00 mètres.

5. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et aux équipements techniques liés aux réseaux des services publics (électricité, gaz...).

6. Des dispositions particulières peuvent être imposées ou autorisées pour tenir compte du bâti existant.

article 1aub8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

article 1aub9 - emprise au sol

L'emprise au sol maximale des constructions à édifier ne peut excéder

- Sur les parcelles de 0 à 300 m² : 80 %
- Sur les parcelles dont la surface excède 300 m² : 70 %

article 1aub10 - hauteur maximale des constructions

3. La hauteur des constructions ne doit pas excéder les dimensions suivantes :

| <i>zone</i> | <i>sablière*</i> | <i>acrotère et autres toitures</i> | <i>faîtage**</i> |
|-------------------|------------------|--|------------------|
| UB | 6,00 m | 7,00 m | 11 m |
| dépendance | 3,00 m | 3,50 m | 5,50 m |

* : à la sablière, par extension à la ligne de bris (comble à la Mansart)

** : au faîtage (antennes, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues, ouvrages techniques d'ascenseurs exclus...)

4. La hauteur des constructions est calculée à partir du terrain naturel, c'est à dire avant exécution de fouilles ou remblais. En cas de terrain en pente, aucune hauteur maximale ne pourra être dépassée.

6. Il n'est pas fixée de hauteur maximale pour les ouvrages techniques, tels que poteaux, antennes, candélabres...

7. La reconstruction des bâtiments d'intérêt général (église, chapelle...) n'est pas soumise aux dispositions ci-dessus.

8. Lorsque l'architecture ou le contexte bâti environnant le justifie, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée pour se raccrocher aux constructions existantes sur la parcelle ou sur les parcelles contiguës. Dans ce cas, la hauteur de l'égout et du faîtage des parties aménagées, transformées ou nouvelles pourra atteindre la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes, sans pouvoir les dépasser en aucun cas.

article 1aub11 - aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, 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, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de l'aspect extérieur.

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains, ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage et de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer les permis de construire et autres autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

En conséquence :

6. L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.

7. Les couleurs et matériaux de parement (pierres, enduits, bardages...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

8. Pour les habitations, les toitures terrasses sont autorisées sur $\frac{1}{4}$ de l'emprise au sol de la construction.

9. Les annexes d'un bâtiment existant et les dépendances devront s'intégrer par leur style architectural à la construction initiale. En aucun cas les matériaux de fortune ne seront autorisés.

10. Clôtures :

en limite des voies ou place, publiques ou privées :

Lorsqu'elles bordent le domaine public (le long des rues, places ou chemins, ainsi que le long du littoral), les clôtures ne peuvent émerger du terrain naturel présentant la plus grande altitude :

- de plus de 1 m lorsqu'elles sont réalisées en pierres maçonnées,
- de plus de 1 m lorsqu'elles sont représentées par un mur bahut éventuellement doublée d'une haie jusqu'à 1,50 m,
- de plus de 1,00 m lorsqu'elles sont réalisées en parpaings enduits,
- de plus de 1,50 m lorsqu'elles sont réalisées sous forme d'une haie.

L'usage de plaques pleines en béton ou tout autre matériau en ayant l'aspect (parpaing non enduit...) est interdit. Les clôtures bordant le domaine public, lorsqu'elles forment un prolongement de la construction, pourront être revêtues d'un matériau d'aspect identique ou du moins, s'harmonisant avec celui de la construction.

en limites séparatives :

Lorsqu'elles assurent la séparation avec un fonds voisin, les clôtures ne peuvent émerger

de plus de 2 m du terrain naturel.

Les prescriptions de hauteurs des clôtures sur voie ou en limite séparative pourront être dépassées pour des motifs liés à des réglementations spécifiques (sports, sécurité des établissements ou des activités, protection des personnes...).

10. Les bardages de pignons, flèches, souches de cheminée (en ardoises ou matériaux assimilés), ..., dont la teinte ou l'aspect ne serait pas adapté à l'architecture de la construction sont interdits.

Les solutions techniques permettant une harmonisation de teinte et d'aspect avec les autres façades seront privilégiées.

11. Les cuves de stockage, coffrets techniques, antennes et stockages divers (matériaux)... ne doivent pas porter atteinte au caractère urbain environnant.

Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site urbain (teinte adaptée, nouvelle implantation...).

12. Pour les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L. 123-1.7° alinéa du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques, la conservation des plantations, boisements, talus existants ou leur remplacement pourra être exigée.

13. Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, inscrits aux documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 et suivants et R. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

article 1aub12 - stationnement

1. Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations ; il doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

C'est ainsi qu'il doit être prévu au moins :

- pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par logement
- pour les bureaux, services et commerces : une place de stationnement pour 25 m² de SHOB affectée à cet usage.
- pour les hôtels et restaurants : 1 place de stationnement par chambre et pour 10 m² de salle de restaurant.
- pour les bars, salles de spectacles, de réunion et établissements de cette nature : une place de stationnement pour 10 m² de SHOB affectée à ces usages.
- pour les établissements d'enseignement, trois places de stationnement par classe
- pour les établissements hospitaliers, foyers logements et maisons d'accueil pour personnes âgées : une place pour 2 lits

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

2. En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur ne pourra être tenu quitte de ses obligations que dans les conditions prévues par l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme.

article 1aub13 - espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement, de façon à garantir le bon aspect des lieux.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATIONS DES SOLS

article 1aub14 - coefficient d'occupation des sols (c.o.s.)

Il n'est pas fixé de COS.

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AUC

- Généralités

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU".

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

B - Composition de la zone 1AU :

La zone 1AU se compose du secteur :

1AUb qui correspond au développement de la zone UB.

1AUc qui correspond au développement de la zone UC.

1AUcv qui correspond à des zones d'habitat avec une proportion d'espace consacrée aux espaces verts.

1AUcp. Il se distingue par une urbanisation plus aérée au sein de site à proximité du littoral.

1AUy qui correspond au développement de la zone UY.

C - Composition de la zone 2AU :

Le secteur 2AU se compose des secteurs définis ci-après :

- le secteur 2AUc correspond au développement de la zone UC.

Nota :

Articles AU3 à AU14

3. zones 1AU :

Les dispositions prévues pour le secteur UB
sont applicables aux secteurs.....1AUb

Les dispositions prévues pour le secteur UC
sont applicables aux secteurs.....1AU

Les dispositions prévues pour le secteur UY
sont applicables aux secteurs.....1AUy

4. zones 2AU :

Les dispositions prévues pour le secteur UC
sont applicables aux secteurs.....2AUc

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

article 1auc1- occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

En secteur AUb, les modes d'occupations et d'utilisations du sol interdits dans le secteur UB.

En secteur AUc, les modes d'occupations et d'utilisations du sol interdits dans le secteur UC.

En secteur AUy, les modes d'occupations et d'utilisations du sol interdits dans le secteur UY.

article 1auc2 - occupations et utilisations du sol soumises à conditions

A - Dispositions applicables à la zone 1AUb

1. Dispositions générales

Les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

2. Admissions en zone 1AUb :

Seront admises en zone 1AU sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone ou des secteurs en les rendant impropres ultérieurement à l'urbanisation ou en rendant celle-ci plus difficile et si ils correspondent à une gestion économique de l'espace (cf. articles L. 118 et L. 121.10 du Code de l'Urbanisme) :

1. Pour les habitations existantes dans les secteurs 1AUc, les modes d'occupation et d'utilisation du sol soumises à des conditions particulières dans le secteur UC.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

article 1auc3 - accès et voiries

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

dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

6. Les accès à la voie publique doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

7. Lorsque les voies nouvelles se terminent en impasse, elles doivent comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement.

8. Les accès nouveaux sur la RD 786 sont interdits.

article 1auc4 - desserte par les réseaux

5. Alimentation en eau potable :

Toute construction, installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable, suivant les règles sanitaires en vigueur.

6. Assainissement des eaux usées :

Les eaux usées devront être évacuées par le réseau d'assainissement collectif d'évacuation des eaux usées s'il existe. A défaut de réseau d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être collectées, traitées, évacuées par des dispositifs d'assainissement autonome adaptés au projet et conforme à la réglementation, et conçus pour être raccordés aux créations et extensions de réseaux quand celles-ci sont prévues.

7. Assainissement des eaux pluviales :

Les eaux pluviales devront être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales si il existe. En l'absence de réseaux, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales soit à l'intérieur de la parcelle (citerne, puisard...) soit dans le collecteur conformément à la réglementation en vigueur. Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif des eaux pluviales lorsqu'il sera mis en place.

8. Réseaux divers :

Les raccordements aux lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique ainsi que les réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain.

article 1auc5 - caractéristiques des terrains

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, pour être constructible, chaque terrain doit avoir une superficie minimale de 800 m².

article 1auc6 - implantation par rapport aux voies et emprises publiques

4. Lorsque des marges de recul sont prévues au plan, les constructions doivent être édifiées à un recul au moins égal à celui qui y figure.
5. Les constructions doivent être implantées à 5 m de la limite de l'emprise (ou de l'alignement futur) des voies ou places, publiques ou privées. L'implantation des garages et annexes en limite de voie ou place, publique ou privée, pourra être autorisée.
6. Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises :
 - pour les installations et les équipements techniques réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphonique, poste de transformation, abri voyageurs, pylônes, électricité, gaz...),
 - pour les annexes des constructions existantes, non implantées à l'alignement,
 - pour les dépendances aux constructions existantes (garages,...),
 - lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la surélévation, de la restauration, du changement de destination ou de l'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie au présent article, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction.

article 1auc7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

4. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
5. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et aux équipements techniques liés aux réseaux des services publics (électricité, gaz...).
6. Des dispositions particulières peuvent être imposées ou autorisées pour tenir compte du bâti existant.

article 1auc8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

article 1auc9 - emprise au sol

L'emprise au sol des constructions à édifier ne peut excéder 40%

article 1auc10 - hauteur maximale des constructions

Annexe IV - Modification l'article 10 de la zone UC du P.L.U.

L'article UC 10 du P.L.U. actuel relatif à la hauteur des constructions prévoit les dimensions suivantes :

REGLEMENT DE L'ARTICLE 10 du P.L.U. approuvé les 24 octobre 2005 et 16 janvier 2006

| Zone | Sablère | Acrotère et autres toitures | faîtage |
|------------|---------|-----------------------------|---------|
| UC | 4,00 | 4,50 | 9 |
| Dépendance | 3,00 | 3,5 | 5,50 |

L'application de ces hauteurs pose des problèmes dans la réalisation de certains projets.

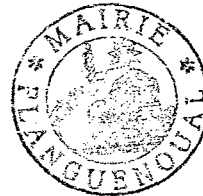
PROPOSITION DANS LE CADRE DE LA MODIFICATION décidée par délibération du 17 juillet 2007

Dans le cadre de la modification de l'article 10 de la zone UC, le tableau ci-après fixe les hauteurs suivantes des constructions :

| | Construction traditionnelle | Dépendance | Toiture mono-pente | Toiture courbe | Toiture terrasse |
|----------|-----------------------------|------------|--------------------|----------------|------------------|
| Sablère | 4,00 | 3,00 | 4,5 | 5,50 | |
| Acrotère | | 3,00 | | | 6 |
| Faîtage | 9,00 | 5,50 | 6,00 | 9,00 | |

Article 10 du règlement de la
Zone UC approuvé par
délibération du Conseil du 10/12/17

Le Maire,
D. B. t.



* : à la sablière, par extension à la ligne de bris (comble à la Mansart)

** : au faîtage (antennes, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues, ouvrages techniques d'ascenseurs exclus...)

5. La hauteur des constructions est calculée à partir du terrain naturel, c'est à dire avant exécution de fouilles ou remblais. En cas de terrain en pente, aucune hauteur maximale ne pourra être dépassée.

6. Il n'est pas fixée de hauteur maximale pour les ouvrages techniques, tels que poteaux, antennes, candélabres...

7. Lorsque l'architecture ou le contexte bâti environnant le justifie, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée pour se raccrocher aux constructions existantes sur la parcelle ou sur les parcelles contiguës. Dans ce cas, la hauteur de l'égout et du faîtage des parties aménagées, transformées ou nouvelles pourra atteindre la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes, sans pouvoir les dépasser en aucun cas.

article 1auc11 - aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, 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, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de l'aspect extérieur.

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains, ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage et de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer les permis de construire et autres autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

En conséquence :

5. L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.

6. Les couleurs et matériaux de parement (pierres, enduits, bardages...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

7. Les annexes d'un bâtiment existant et les dépendances devront s'intégrer par leur style architectural à la construction initiale, lorsqu'elles sont visibles depuis l'espace public. En aucun cas les matériaux de fortune ne seront autorisés.

8. Clôtures :

en limite des voies ou place, publiques ou privées :

Lorsqu'elles bordent le domaine public (le long des rues, places ou chemins), les clôtures ne peuvent émerger du terrain naturel présentant la plus grande altitude :

- de plus de 2 m lorsqu'elles sont réalisées en pierres maçonnées,
- de plus de 2 m lorsqu'elles sont représentées par un mur bahut de 1 m maximum et d'un dispositif à claire-voie éventuellement doublé d'une haie,
- de plus de 1,50 m lorsqu'elles sont réalisées en parpaings enduits,
- de plus de 1,50 m lorsqu'elles sont réalisées sous forme d'une haie.

Dans ce cas, l'usage de plaques pleines en béton ou tout autre matériau en ayant l'aspect (parpaing non enduit...) est interdit.

Les clôtures bordant le domaine public, lorsqu'elles forment un prolongement de la construction, pourront être revêtues d'un matériau d'aspect identique ou du moins, s'harmonisant avec celui de la construction.

en limites séparatives :

Lorsqu'elles assurent la séparation avec un fonds voisin, les clôtures ne peuvent émerger de plus de 2.00 m du terrain naturel.

L'usage de plaques béton, en arrière d'une haie, est autorisé.

Les prescriptions de hauteurs des clôtures sur voie ou en limite séparative pourront être dépassées pour des motifs liés à des réglementations spécifiques (sports, sécurité des établissements ou des activités, protection des personnes, environnement immédiat...).

9. Les bardages de pignons, flèches, souches de cheminée (en ardoises ou matériaux assimilés), ..., dont la teinte ou l'aspect ne serait pas adapté à l'architecture de la construction sont interdits

Les solutions techniques permettant une harmonisation de teinte et d'aspect avec les autres façades seront privilégiées.

10. Les cuves de stockage, coffrets techniques, antennes et stockages divers (matériaux)... ne doivent pas porter atteinte au caractère urbain environnant.

Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site urbain (teinte adaptée, nouvelle implantation...).

11. Pour les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.

123-1.7° alinéa du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques, la conservation des plantations, boisements, talus existants ou leur remplacement pourra être exigée.

12. Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, inscrits aux documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 et suivants et R. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

article 1auc12 - stationnement

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations ; il doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

article 1auc13 - espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement, de façon à garantir le bon aspect des lieux.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATIONS DES SOLS

article 1auc14 - coefficient d'occupation des sols (c.o.s.)

Il n'est pas fixé de COS.

CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AU

- Généralités

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU".

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

B - Composition de la zone 1AU :

La zone 1AU se compose du secteur :

1AUb qui correspond au développement de la zone UB.

1AUc qui correspond au développement de la zone UC.

1AUcv qui correspond à des zones d'habitat avec une proportion d'espace consacrée aux espaces verts.

1AUcp. Il se distingue par une urbanisation plus aérée au sein de site à proximité du littoral.

1AUy qui correspond au développement de la zone UY.

C - Composition de la zone 2AU :

Le secteur 2AU se compose des secteurs définis ci-après :

- le secteur 2AUc correspond au développement de la zone UC.

Nota :

Articles AU3 à AU14

5. zones 1AU :

Les dispositions prévues pour le secteur UB
sont applicables aux secteurs.....1AUb

Les dispositions prévues pour le secteur UC
sont applicables aux secteurs.....1AU

Les dispositions prévues pour le secteur UY
sont applicables aux secteurs.....1AUy

6. zones 2AU :

Les dispositions prévues pour le secteur UC
sont applicables aux secteurs.....2AUc

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

article 1auy1- occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

En secteur AUb, les modes d'occupations et d'utilisations du sol interdits dans le secteur UB.

En secteur AUc, les modes d'occupations et d'utilisations du sol interdits dans le secteur UC.

En secteur AUy, les modes d'occupations et d'utilisations du sol interdits dans le secteur UY.

article 1auy2 - occupations et utilisations du sol soumises à conditions

A - Dispositions applicables à la zone 1AUb

1. Dispositions générales

Les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

2. Admissions en zone 1AUb :

Seront admises en zone 1AU sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone ou des secteurs en les rendant impropres ultérieurement à l'urbanisation ou en rendant celle-ci plus difficile et si ils correspondent à une gestion économique de l'espace (cf. articles L. 118 et L. 121.10 du Code de l'Urbanisme) :

1. Pour les habitations existantes dans les secteurs 1AUc, les modes d'occupation et d'utilisation du sol soumises à des conditions particulières dans le secteur UC.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

article 1auy3 - accès et voiries

5. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit

directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. Il doit être desservi dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

6. Les accès à la voie publique doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

7. Lorsque les voies nouvelles se terminent en impasse, elles doivent comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement.

8. Les accès nouveaux sur la RD 786 sont interdits.

article 1auy4 - desserte par les réseaux

5. Alimentation en eau potable :

Toute construction, installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable, suivant les règles sanitaires en vigueur.

6. Assainissement des eaux usées :

Les eaux usées devront être évacuées par le réseau d'assainissement collectif d'évacuation des eaux usées s'il existe. A défaut de réseau d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être collectées, traitées, évacuées par des dispositifs d'assainissement autonome adaptés au projet et conforme à la réglementation, et conçus pour être raccordés aux créations et extensions de réseaux quand celles-ci sont prévues.

7. Assainissement des eaux pluviales :

Les eaux pluviales devront être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales si il existe. En l'absence de réseaux, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales soit à l'intérieur de la parcelle (citerne, puisard...) soit dans le collecteur conformément à la réglementation en vigueur.

Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif des eaux pluviales lorsqu'il sera mis en place.

8. Réseaux divers :

Les raccordements aux lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique ainsi que les réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain.

article 1auy5 - caractéristiques des terrains

Sans objet.

article 1auy6 - implantation par rapport aux voies et emprises publiques

4. Lorsque des marges de recul sont prévues au plan, les constructions doivent être édifiées à un recul au moins égal à celui qui y figure.
5. Les constructions doivent être implantées à 10 m de la limite de l'emprise (ou de l'alignement futur) des voies ou places, publiques ou privées.
6. Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises :
 - pour les installations et les équipements techniques réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphonique, poste de transformation, abri voyageurs, pylônes, électricité, gaz...),
 - pour les annexes des constructions existantes, non implantées à l'alignement,
 - pour les dépendances aux constructions existantes (garages,...),
 - lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la surélévation, de la restauration, du changement de destination ou de l'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie au présent article, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction.

article 1auy7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

5. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
6. Lorsque la zone UY jouxte une zone d'habitat, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 15 mètres.
7. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et aux équipements techniques liés aux réseaux des services publics (électricité, gaz...).
8. Des dispositions particulières peuvent être imposées ou autorisées pour tenir compte du bâti existant.

article 1auy8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

article 1auy9 - emprise au sol

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne pourra excéder 40 % de la surface de la propriété.

article 1auy10 - hauteur maximale des constructions

1. La hauteur des constructions doit respecter les dimensions suivantes :

| zone | sablière* | acrotère et autres toitures | faîtage** |
|------|-----------|-----------------------------|-----------|
| UY | 6,00 m | 7,00 m | 11,00 m |

* : à la sablière, par extension à la ligne de bris (comble à la Mansart)

** : au faîtage (antennes, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues, ouvrages techniques d'ascenseurs exclus...)

5. La hauteur des constructions est calculée à partir du terrain naturel, c'est à dire avant exécution de fouilles ou remblais. En cas de terrain en pente, aucune hauteur maximale ne pourra être dépassée.

6. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques, tels que poteaux, antennes, candélabres...

7. Lorsque l'architecture ou le contexte bâti environnant le justifie, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée pour se raccrocher aux constructions existantes sur la parcelle ou sur les parcelles contiguës. Dans ce cas, la hauteur de l'égout et du faîtage des parties aménagées, transformées ou nouvelles pourra atteindre la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes, sans pouvoir les dépasser en aucun cas.

article 1auy11 - aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, 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, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de l'aspect extérieur.

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains, ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage et de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer les permis de construire et autres autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

En conséquence :

9. L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.

10. Les couleurs et matériaux de parement (pierres, enduits, bardages...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

11. Les annexes d'un bâtiment existant et les dépendances devront s'intégrer par leur style architectural à la construction initiale, lorsqu'elles sont visibles depuis l'espace public. En aucun cas les matériaux de fortune ne seront autorisés.

12. Clôtures :

Les clôtures en plaques béton ou en pierres de synthèse sont interdites.

Les clôtures grillagées sont autorisées. Pour ces clôtures, les coloris vifs sont interdits.

En alignement sur tout espace public, les limites doivent être plantées de végétation arbustives d'essences locales de 1,60 à 2 m de hauteur maximum.

Les prescriptions de hauteurs des clôtures sur voie ou en limite séparative pourront être dépassées pour des motifs liés à des réglementations spécifiques (sécurité des établissements ou des activités, protection des personnes...).

13. Les bardages de pignons, flèches, souches de cheminée (en ardoises ou matériaux assimilés), etc..., dont la teinte ou l'aspect ne serait pas adapté à l'architecture de la construction sont interdits. Les solutions techniques permettant une harmonisation de teinte et d'aspect avec les autres façades seront privilégiées.

14. Les cuves de stockage, coffrets techniques, antennes et stockages divers (matériaux)... ne doivent pas porter atteinte au caractère urbain environnant.. Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site urbain (teinte adaptée, nouvelle implantation...).

15. Pour les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L. 123-1.7° du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques, la conservation des plantations, boisements, talus existants ou leur remplacement pourra être exigée.

16. Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, inscrits aux documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 et suivants et R. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

article 1auy12 - stationnement

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations ; il doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

article 1auy13 - espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement, de façon à garantir le bon aspect des lieux.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATIONS DES SOLS

article 1auy14 - coefficient d'occupation des sols (c.o.s.)

Il n'est pas fixé de C.O.S.

CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 2AUC

- Généralités

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU".

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

B - Composition de la zone 1AU :

La zone 1AU se compose du secteur :

1AUb qui correspond au développement de la zone UB.

1AUc qui correspond au développement de la zone UC.

1AUcv qui correspond à des zones d'habitat avec une proportion d'espace consacrée aux espaces verts.

1AUcp. Il se distingue par une urbanisation plus aérée au sein de site à proximité du littoral.

1AUy qui correspond au développement de la zone UY.

C - Composition de la zone 2AU :

Le secteur 2AU se compose des secteurs définis ci-après :

- le secteur 2AUc correspond au développement de la zone UC.

Nota :

Articles AU3 à AU14

7. zones 1AU :

Les dispositions prévues pour le secteur UB
sont applicables aux secteurs.....1AUb

Les dispositions prévues pour le secteur UC
sont applicables aux secteurs.....1AU

Les dispositions prévues pour le secteur UY
sont applicables aux secteurs.....1AUy

8. zones 2AU :

Les dispositions prévues pour le secteur UC
sont applicables aux secteurs.....2AUc

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

article 2auc1- occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

En secteur AUb, les modes d'occupations et d'utilisations du sol interdits dans le secteur UB.

En secteur AUc, les modes d'occupations et d'utilisations du sol interdits dans le secteur UC.

En secteur AUy, les modes d'occupations et d'utilisations du sol interdits dans le secteur UY.

article 2auc2 - occupations et utilisations du sol soumises à conditions

A - Dispositions applicables à la zone 1AUb

1. Dispositions générales

Les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

2. Admissions en zone 1AUb :

Seront admises en zone 1AU sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone ou des secteurs en les rendant impropres ultérieurement à l'urbanisation ou en rendant celle-ci plus difficile et si ils correspondent à une gestion économique de l'espace (cf. articles L. 118 et L. 121.10 du Code de l'Urbanisme) :

1. Pour les habitations existantes dans les secteurs 1AUc, les modes d'occupation et d'utilisation du sol soumises à des conditions particulières dans le secteur UC.

C - Dispositions applicables à la zone 2AU

1. la construction ou l'extension d'équipements ou ouvrages technique d'intérêt collectif,

2. la reconstruction après sinistre des constructions existantes,

3. les restaurations et les extensions (n'excédant pas 30 m² d'emprise sol) des constructions existantes.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

article 2auc3 - accès et voiries

9. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. Il doit être desservi dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

10. Les accès à la voie publique doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

11. Lorsque les voies nouvelles se terminent en impasse, elles doivent comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement.

12. Les accès nouveaux sur la RD 786 sont interdits.

article 2auc4 - desserte par les réseaux

9. Alimentation en eau potable :

Toute construction, installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable, suivant les règles sanitaires en vigueur.

10. Assainissement des eaux usées :

Les eaux usées devront être évacuées par le réseau d'assainissement collectif d'évacuation des eaux usées s'il existe. A défaut de réseau d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être collectées, traitées, évacuées par des dispositifs d'assainissement autonome adaptés au projet et conforme à la réglementation, et conçus pour être raccordés aux créations et extensions de réseaux quand celles-ci sont prévues.

11. Assainissement des eaux pluviales :

Les eaux pluviales devront être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales si il existe. En l'absence de réseaux, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales soit à l'intérieur de la parcelle (citerne, puisard...) soit dans le collecteur conformément à la réglementation en vigueur. Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif des eaux pluviales lorsqu'il sera mis en place.

12. Réseaux divers :

Les raccordements aux lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique ainsi que les réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain.

article 2auc5 - caractéristiques des terrains

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, pour être constructible, chaque terrain doit avoir une superficie minimale de 800 m².

article 2auc6 - implantation par rapport aux voies et emprises publiques

7. Lorsque des marges de recul sont prévues au plan, les constructions doivent être édifiées à un recul au moins égal à celui qui y figure.

8. Les constructions doivent être implantées à 5 m de la limite de l'emprise (ou de l'alignement futur) des voies ou places, publiques ou privées. L'implantation des garages et annexes en limite de voie ou place, publique ou privée, pourra être autorisée.

9. Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises :

- pour les installations et les équipements techniques réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphonique, poste de transformation, abri voyageurs, pylônes, électricité, gaz...),
- pour les annexes des constructions existantes, non implantées à l'alignement,
- pour les dépendances aux constructions existantes (garages,...),
- lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la surélévation, de la restauration, du changement de destination ou de l'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie au présent article, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction.

article 2auc7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

7. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

8. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et aux équipements techniques liés aux réseaux des services publics (électricité, gaz...).

9. Des dispositions particulières peuvent être imposées ou autorisées pour tenir compte du bâti existant.

article 2auc8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

article 2auc9 - emprise au sol

L'emprise au sol des constructions à édifier ne peut excéder 40%

article 2auc10 - hauteur maximale des constructions

Annexe IV - Modification l'article 10 de la zone UC du P.L.U.

L'article UC 10 du P.L.U. actuel relatif à la hauteur des constructions prévoit les dimensions suivantes :

REGLEMENT DE L'ARTICLE 10 du P.L.U. approuvé les 24 octobre 2005 et 16 janvier 2006

| Zone | Sablière | Acrotère et autres toitures | faîtage |
|------------|----------|-----------------------------|---------|
| UC | 4,00 | 4,50 | 9 |
| Dépendance | 3,00 | 3,5 | 5,50 |

L'application de ces hauteurs pose des problèmes dans la réalisation de certains projets.

PROPOSITION DANS LE CADRE DE LA MODIFICATION décidée par délibération du 17 juillet 2007

Dans le cadre de la modification de l'article 10 de la zone UC, le tableau ci-après fixe les hauteurs suivantes des constructions :

| | Construction traditionnelle | Dépendance | Toiture mono-pente | Toiture courbe | Toiture terrasse |
|----------|-----------------------------|------------|--------------------|----------------|------------------|
| Sablière | 4,00 | 3,00 | 4,5 | 5,50 | |
| Acrotère | | 3,00 | | | 6 |
| Faîtage | 9,00 | 5,50 | 6,00 | 9,00 | |

Article 10 du règlement de la
zone UC approuvé par
délibération du Conseil du 10/12/17

Le Maire,
D. Dubout



* : à la sablière, par extension à la ligne de bris (comble à la Mansart)

** : au faîtage (antennes, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues, ouvrages techniques d'ascenseurs exclus...)

8. La hauteur des constructions est calculée à partir du terrain naturel, c'est à dire avant exécution de fouilles ou remblais. En cas de terrain en pente, aucune hauteur maximale ne pourra être dépassée.

9. Il n'est pas fixée de hauteur maximale pour les ouvrages techniques, tels que poteaux, antennes, candélabres...

10. Lorsque l'architecture ou le contexte bâti environnant le justifie, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée pour se raccrocher aux constructions existantes sur la parcelle ou sur les parcelles contiguës. Dans ce cas, la hauteur de l'égout et du faîtage des parties aménagées, transformées ou nouvelles pourra atteindre la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes, sans pouvoir les dépasser en aucun cas.

article 2auc11 - aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, 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, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de l'aspect extérieur.

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains, ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage et de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer les permis de construire et autres autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

En conséquence :

9. L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.

10. Les couleurs et matériaux de parement (pierres, enduits, bardages...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

11. Les annexes d'un bâtiment existant et les dépendances devront s'intégrer par leur style architectural à la construction initiale, lorsqu'elles sont visibles depuis l'espace public. En aucun cas les matériaux de fortune ne seront autorisés.

12. Clôtures :

en limite des voies ou place, publiques ou privées :

Lorsqu'elles bordent le domaine public (le long des rues, places ou chemins), les clôtures ne peuvent émerger du terrain naturel présentant la plus grande altitude :

- de plus de 2 m lorsqu'elles sont réalisées en pierres maçonnées,
- de plus de 2 m lorsqu'elles sont représentées par un mur bahut de 1 m maximum et d'un dispositif à claire-voie éventuellement doublé d'une haie,
- de plus de 1,50 m lorsqu'elles sont réalisées en parpaings enduits,
- de plus de 1,50 m lorsqu'elles sont réalisées sous forme d'une haie.

Dans ce cas, l'usage de plaques pleines en béton ou tout autre matériau en ayant l'aspect (parpaing non enduit...) est interdit.

Les clôtures bordant le domaine public, lorsqu'elles forment un prolongement de la construction, pourront être revêtues d'un matériau d'aspect identique ou du moins, s'harmonisant avec celui de la construction.

en limites séparatives :

Lorsqu'elles assurent la séparation avec un fonds voisin, les clôtures ne peuvent émerger de plus de 2.00 m du terrain naturel.

L'usage de plaques béton, en arrière d'une haie, est autorisé.

Les prescriptions de hauteurs des clôtures sur voie ou en limite séparative pourront être dépassées pour des motifs liés à des réglementations spécifiques (sports, sécurité des établissements ou des activités, protection des personnes, environnement immédiat...).

13. Les bardages de pignons, flèches, souches de cheminée (en ardoises ou matériaux assimilés), ..., dont la teinte ou l'aspect ne serait pas adapté à l'architecture de la construction sont interdits

Les solutions techniques permettant une harmonisation de teinte et d'aspect avec les autres façades seront privilégiées.

14. Les cuves de stockage, coffrets techniques, antennes et stockages divers (matériaux)... ne doivent pas porter atteinte au caractère urbain environnant.

Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site urbain (teinte adaptée, nouvelle implantation...).

15. Pour les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L. 123-1.7° alinéa du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques, la conservation des plantations, boisements, talus existants ou leur remplacement pourra être exigée.

16. Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, inscrits aux documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 et suivants et R. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

article 2auc12 - stationnement

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations ; il doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

article 2auc13 - espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement, de façon à garantir le bon aspect des lieux.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATIONS DES SOLS

article 2auc14 - coefficient d'occupation des sols (c.o.s.)

Il n'est pas fixé de COS.

CHAPITRE V - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AUCP

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

La zone **1AUcp** est destinée à l'habitat et les seules activités compatibles avec l'habitat.

Elle couvre les zones dont le caractère dominant est l'habitat individuel groupé. Les constructions y sont implantées en ordre discontinu.

Elle se distingue par une urbanisation plus aérée au sein de site à proximité du littoral.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

article 1aucp1 - occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les activités non autorisées à l'article 1AUcp1, et notamment :

1. La création d'installations agricoles.
2. Les lotissements industriels.
3. Les installations classées ou non, y compris les entrepôts qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.
4. Le stationnement isolé des caravanes.
5. La création de nouveaux campings, les parcs résidentiels de loisirs et habitats légers de loisirs.
6. L'ouverture de toute mine ou carrière.
7. Les exhaussements et affouillements du sol non liés à une autorisation.
8. Les discothèques.

article 1aucp2 - occupations et utilisations du sol soumises à conditions

A - Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L.411-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Les défrichements sont interdits, conformément à l'article L.311-1 et suivants du Code Forestier.

B - Sont admis, sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone, le milieu et le tissu urbain environnant :

1. Les constructions à usage d'habitation,

2. Les annexes et dépendances liées aux constructions précitées sous réserve d'une intégration satisfaisante.
3. Les lotissements d'habitation.
4. Les exhaussements ou affouillements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et des équipements ayant fait l'objet d'une autorisation ou d'une déclaration.
5. Les ouvrages et constructions techniques d'intérêt collectif nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve d'une intégration satisfaisante.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

article 1aucp3 - accès et voiries

1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. Il doit être desservi dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.
2. Les accès à la voie publique doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.
3. Lorsque les voies nouvelles se terminent en impasse, elles doivent comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement.

article 1aucp4 - desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable :

Toute construction, installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable, suivant les règles sanitaires en vigueur.

2. Assainissement des eaux usées :

Les eaux usées devront être évacuées par le réseau d'assainissement collectif d'évacuation des eaux usées s'il existe. A défaut de réseau d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être collectées, traitées, évacuées par des dispositifs d'assainissement autonome adaptés au projet et conforme à la réglementation, et conçus pour être raccordés aux créations et extensions de réseaux quand celles-ci sont prévues.

3. Assainissement des eaux pluviales :

Les eaux pluviales devront être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux

pluviales si il existe.

En l'absence de réseaux, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales soit à l'intérieur de la parcelle (citerne, puisard...) soit dans le collecteur conformément à la réglementation en vigueur. Il devra être tenu compte de l'étude hydraulique. Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif des eaux pluviales lorsqu'il sera mis en place.

4. Réseaux divers :

Les raccordements aux lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique ainsi que les réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain.

article 1aucp5 - caractéristiques des terrains

En raison de la qualité du site et la proximité du littoral, l'autorisation de lotir sera donné en fonction des orientations d'aménagement prévues sur les parcelles

article 1aucp6 - implantation par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les constructions doivent être implantées à 5 m de la limite de l'emprise (ou de l'alignement futur) des voies ou places, publiques ou privées. L'implantation des garages et annexes en limite de voie ou place, publique ou privée, pourra être autorisée.

2. Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises :

- pour les installations et les équipements techniques réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphonique, poste de transformation, abri voyageurs, pylônes, électricité, gaz...),
- pour les annexes des constructions existantes, non implantées à l'alignement,
- pour les dépendances aux constructions existantes (garages,...),
- lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la surélévation, de la restauration, du changement de destination ou de l'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie au présent article, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction.

article 1aucp7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et aux équipements

techniques liés aux réseaux des services publics (électricité, gaz...).

3. Des dispositions particulières peuvent être imposées ou autorisées pour tenir compte du bâti existant.

article 1aucp8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

article 1aucp9 - emprise au sol

L'emprise au sol des constructions à édifier ne peut excéder 40%

article 1aucp10 - hauteur maximale des constructions

1. La hauteur des constructions ne doit pas excéder les dimensions suivantes :

| zone | sablière* | acrotère et autres toitures | faîtage** |
|--------------|-----------|-----------------------------|-----------|
| 1AUcp | 4,00 m | 4,50 m | 9,00 m |
| dépendance | 3 m | 3,50 m | 5,50 m |

* : à la sablière, par extension à la ligne de bris (comble à la Mansart)

** : au faîtage (antennes, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues, ouvrages techniques d'ascenseurs exclus...)

2. La hauteur des constructions est calculée à partir du terrain naturel c'est à dire avant exécution de fouilles ou remblais. En cas de terrain en pente, aucune hauteur maximale ne pourra être dépassée.

3. Il n'est pas fixée de hauteur maximale pour les ouvrages techniques, tels que poteaux, antennes, candélabres...

4. Lorsque l'architecture ou le contexte bâti environnant le justifie, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée pour se raccrocher aux constructions existantes sur la parcelle ou sur les parcelles contiguës. Dans ce cas, la hauteur de l'égout et du faîtage des parties aménagées, transformées ou nouvelles pourra atteindre la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes, sans pouvoir les dépasser en aucun cas.

article 1aucp11 - aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, 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, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de l'aspect extérieur.

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains, ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage et de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer les permis de construire et autres autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

En conséquence :

1. L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.
2. Les couleurs et matériaux de parement (pierres, enduits, bardages...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
3. Les annexes d'un bâtiment existant et les dépendances devront s'intégrer par leur style architectural à la construction initiale, lorsqu'elles sont visibles depuis l'espace public. En aucun cas les matériaux de fortune ne seront autorisés.

4. Clôtures :

en limite des voies ou place, publiques ou privées :

Lorsqu'elles bordent le domaine public (le long des rues, places ou chemins), les clôtures ne peuvent émerger du terrain naturel présentant la plus grande altitude :

- de plus de 2 m lorsqu'elles sont réalisées en pierres maçonnées,
- de plus de 2 m lorsqu'elles sont représentées par un mur bahut de 1 m maximum et d'un dispositif à claire-voie éventuellement doublé d'une haie,
- de plus de 1,50 m lorsqu'elles sont réalisées en parpaings enduits,
- de plus de 1,50 m lorsqu'elles sont réalisées sous forme d'une haie.

Dans ce cas, l'usage de plaques pleines en béton ou tout autre matériau en ayant l'aspect (parpaing non enduit...) est interdit.

Les clôtures bordant le domaine public, lorsqu'elles forment un prolongement de la construction, pourront être revêtues d'un matériau d'aspect identique ou du moins, s'harmonisant avec celui de la construction.

en limites séparatives :

Lorsqu'elles assurent la séparation avec un fonds voisin, les clôtures ne peuvent émerger de plus de 2.00 m du terrain naturel.

L'usage de plaques béton, en arrière d'une haie, est autorisé.

Les prescriptions de hauteurs des clôtures sur voie ou en limite séparative pourront être

dépassées pour des motifs liés à des réglementations spécifiques (sports, sécurité des établissements ou des activités, protection des personnes, environnement immédiat...).

5. Les bardages de pignons, flèches, souches de cheminée (en ardoises ou matériaux assimilés), ..., dont la teinte ou l'aspect ne serait pas adapté à l'architecture de la construction sont interdits

Les solutions techniques permettant une harmonisation de teinte et d'aspect avec les autres façades seront privilégiées.

6. Les cuves de stockage, coffrets techniques, antennes et stockages divers (matériaux)... ne doivent pas porter atteinte au caractère urbain environnant.

Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site urbain (teinte adaptée, nouvelle implantation...).

7. Pour les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L. 123-1.7° alinéa du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques, la conservation des plantations, boisements, talus existants ou leur remplacement pourra être exigée.

8. Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, inscrits aux documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 et suivants et R. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

article 1aucp12 - stationnement

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations ; il doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

article 1aucp13 - espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement, de façon à garantir le bon aspect des lieux.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATIONS DES SOLS

article 1aucp14 - coefficient d'occupation des sols (c.o.s.)

Il n'est pas fixé de COS.

CHAPITRE VI - REGLEMENT APPLICABLE AUX **ZONES 1AUCV**

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

La zone **1AUcv** est destinée à l'habitat et les seules activités compatibles avec l'habitat.

Elle couvre les zones dont le caractère dominant est l'habitat individuel groupé. Les constructions y sont implantées en ordre discontinu avec une proportion d'espace consacrée aux espaces verts.

- zone de la salle des fêtes

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

article 1aucv1 - occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les activités non autorisées à l'article UC2, et notamment :

1. La création d'installations agricoles.
2. Les lotissements industriels.
3. Les installations classées ou non, y compris les entrepôts qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.
4. Le stationnement isolé des caravanes.
5. La création de nouveaux campings, les parcs résidentiels de loisirs et habitats légers de loisirs.
6. L'ouverture de toute mine ou carrière.
7. Les exhaussements et affouillements du sol non liés à une autorisation.
8. Les discothèques.

article 1aucv2 - occupations et utilisations du sol soumises à conditions

A - Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L.411-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Les défrichements sont interdits, conformément à l'article L.311-1 et suivants du Code Forestier.

B - Sont admis, sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone, le milieu et le tissu urbain environnant :

1. Les constructions à usage d'habitation,
d'hôtellerie,

d'équipement collectif (sanitaires, scolaires, sportifs, culturels...),
de commerce et d'artisanat,
de bureaux et services,
de parcs de stationnement.

2. Les annexes et dépendances liées aux constructions précitées sous réserve d'une intégration satisfaisante.
3. Les lotissements d'habitation.
4. Les aires et équipements de sports, de jeux, de stationnement et les parcs d'attraction.
5. Les exhaussements ou affouillements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et des équipements ayant fait l'objet d'une autorisation ou d'une déclaration.
6. Les ouvrages et constructions techniques d'intérêt collectif nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve d'une intégration satisfaisante.

C - Sont admises les installations classées, sous réserve des conditions fixées ci-après :

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, ne sont admises qu'à la condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
2. L'aménagement ou la transformation des installations classées existantes dont la création serait, normalement, interdite dans la zone, peut être autorisée à condition que les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

article 1aucv3 - accès et voiries

1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. Il doit être desservi dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.
2. Les accès à la voie publique doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

3. Lorsque les voies nouvelles se terminent en impasse, elles doivent comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement.
4. Les accès nouveaux sur la RD 786 sont interdits.

article 1aucv4 - desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable :

Toute construction, installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable, suivant les règles sanitaires en vigueur.

2. Assainissement des eaux usées :

Les eaux usées devront être évacuées par le réseau d'assainissement collectif d'évacuation des eaux usées s'il existe. A défaut de réseau d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être collectées, traitées, évacuées par des dispositifs d'assainissement autonome adaptés au projet et conforme à la réglementation, et conçus pour être raccordés aux créations et extensions de réseaux quand celles-ci sont prévues.

3. Assainissement des eaux pluviales :

Les eaux pluviales devront être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales si il existe. En l'absence de réseaux, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales soit à l'intérieur de la parcelle (citerne, puisard...) soit dans le collecteur conformément à la réglementation en vigueur. Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif des eaux pluviales lorsqu'il sera mis en place.

4. Réseaux divers :

Les raccordements aux lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique ainsi que les réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain.

article 1aucv5 - caractéristiques des terrains

Sans objet

article 1aucv6 - implantation par rapport aux voies et emprises publiques

1. Lorsque des marges de recul sont prévues au plan, les constructions doivent être édifiées à un recul au moins égal à celui qui y figure.
2. Les constructions doivent être implantées à 5 m de la limite de l'emprise (ou de l'alignement futur) des voies ou places, publiques ou privées. L'implantation des garages et annexes en limite de voie ou place, publique ou privée, pourra être autorisée.

3. Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises :

- pour les installations et les équipements techniques réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphonique, poste de transformation, abri voyageurs, pylônes, électricité, gaz...),
- pour les annexes des constructions existantes, non implantées à l'alignement,
- pour les dépendances aux constructions existantes (garages,...),
- lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la surélévation, de la restauration, du changement de destination ou de l'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie au présent article, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction.

article 1aucv7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3,50 mètres.
2. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et aux équipements techniques liés aux réseaux des services publics (électricité, gaz...).
3. Des dispositions particulières peuvent être imposées ou autorisées pour tenir compte du bâti existant.

article 1aucv8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

article 1aucv9 - emprise au sol

L'emprise au sol maximale des constructions à édifier est fixée comme suit :

| <i>zone</i> | <i>emprise au sol maximale autorisée</i> |
|--------------|--|
| 1AUcv | 40,00% |

article 1aucv10 - hauteur maximale des constructions

I. La hauteur des constructions ne doit pas excéder les dimensions suivantes :

| zone | sablière* | acrotère et autres toitures | faîtage** |
|--------------|-----------|-----------------------------|-----------|
| 1AUcv | 4,00 m | 4,50 m | 9,00 m |
| annexes | 3 m | 3,50 m | 5,50 m |

* : à la sablière, par extension à la ligne de bris (comble à la Mansart)

** : au faîtage (antennes, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues, ouvrages techniques d'ascenseurs exclus...)

5. La hauteur des constructions est calculée à partir du terrain naturel, c'est à dire avant exécution de fouilles ou remblais. En cas de terrain en pente, aucune hauteur maximale ne pourra être dépassée.

6. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques, tels que poteaux, antennes, candélabres... ainsi que pour les équipements de sports accueillant du public. Dans ce cas, les constructions devront respecter les hauteurs imposées par le réglementations sportives.

article 1aucv11- aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, 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, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de l'aspect extérieur.

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains, ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage et de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer les permis de construire et autres autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

En conséquence :

1. L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.
2. Les couleurs et matériaux de parement (pierres, enduits, bardages...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à

l'intérêt des lieux avoisinants.

3. Les annexes d'un bâtiment existant et les dépendances devront s'intégrer par leur style architectural à la construction initiale, lorsqu'elles sont visibles depuis l'espace public. En aucun cas les matériaux de fortune ne seront autorisés.

4. Clôtures :

en limite des voies ou place, publiques ou privées :

Lorsqu'elles bordent le domaine public (le long des rues, places ou chemins), les clôtures ne peuvent émerger du terrain naturel présentant la plus grande altitude :

- de plus de 2 m lorsqu'elles sont réalisées en pierres maçonnées,
- de plus de 2 m lorsqu'elles sont représentées par un mur bahut de 1 m maximum et d'un dispositif à claire-voie éventuellement doublé d'une haie,
- de plus de 1,50 m lorsqu'elles sont réalisées en parpaings enduits,
- de plus de 1,50 m lorsqu'elles sont réalisées sous forme d'une haie.

Dans ce cas, l'usage de plaques pleines en béton ou tout autre matériau en ayant l'aspect (parpaing non enduit...) est interdit.

Les clôtures bordant le domaine public, lorsqu'elles forment un prolongement de la construction, pourront être revêtues d'un matériau d'aspect identique ou du moins, s'harmonisant avec celui de la construction.

en limites séparatives :

Lorsqu'elles assurent la séparation avec un fonds voisin, les clôtures ne peuvent émerger de plus de 2.00 m du terrain naturel.

L'usage de plaques béton, en arrière d'une haie, est autorisé.

Les prescriptions de hauteurs des clôtures sur voie ou en limite séparative pourront être dépassées pour des motifs liés à des réglementations spécifiques (sports, sécurité des établissements ou des activités, protection des personnes, environnement immédiat...).

5. Les bardages de pignons, flèches, souches de cheminée (en ardoises ou matériaux assimilés), ..., dont la teinte ou l'aspect ne serait pas adapté à l'architecture de la construction sont interdits

Les solutions techniques permettant une harmonisation de teinte et d'aspect avec les autres façades seront privilégiées.

6. Les cuves de stockage, coffrets techniques, antennes et stockages divers (matériaux)... ne doivent pas porter atteinte au caractère urbain environnant.

Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site urbain (teinte adaptée, nouvelle implantation...).

7. Pour les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L. 123-1.7° alinéa du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques, la conservation des plantations, boisements, talus existants ou leur remplacement pourra être exigée.

8. Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, inscrits aux documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 et suivants et R. 130-1 et

suivants du Code de l'Urbanisme.

article 1aucv12 - stationnement

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations ; il doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

article 1aucv13 - espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement, de façon à garantir le bon aspect des lieux.

Un coefficient d'espace vert est fixé à 20 % minimum

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATIONS DES SOLS

article 1aucv14 - coefficient d'occupation des sols (c.o.s.)

Il n'est pas fixé de COS.

**COMMUNE DE PLANGUENOUAL
PLAN LOCAL D'URBANISME**

**TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
AGRICOLES**

ZONES A

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE AUX **ZONES A**

CARACTERE DOMINANT DE CES ZONES

Les zones de type **A** sont constituées des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

article a1 - occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits dans les zones de type A :

1. Les habitations autres que celles autorisées à l'article A2.
2. Les terrains de camping caravanning, les parc résidentiels de loisirs et habitat légers de loisirs et le stationnement isolé des caravanes.
3. Les lotissements de toute nature, sauf s'ils sont exclusivement destinés à des types de constructions autorisés dans la zone.
4. Les dépôts de ferrailles, épaves, carcasses de véhicules.
5. Le stockage de gravats, stockage de granulats, dépôt de chantiers...
6. Les exhaussements ou affouillements du sol autres que ceux nécessaires à la réalisation des constructions et des équipements ayant fait l'objet d'une autorisation ou d'une déclaration.
7. Tous travaux, constructions et aménagement non liés à l'activité de la zone.

article a2 - occupations et utilisations du sol soumises à conditions

A - Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L.411-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Les défrichements sont interdits, conformément à l'article L.311-1 et suivants du Code Forestier.

B - Sont admis :

1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole, notamment :
 - les constructions destinées au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole, y compris les constructions nécessaires aux productions maraîchères, horticoles

et florales,

- les logements de fonction implantés à proximité du siège d'exploitation, et indispensable à au fonctionnement de l'exploitation,
- les installations classées liées aux exploitations agricoles de la zone.

2. La construction d'annexes et de dépendances aux logements de fonction existants liés et nécessaires aux activités agricoles, nécessaires au propriétés bâties sous réserve de ne pas créer de logement supplémentaire et qu'ils soient implantés à proximité des logements de fonction.

3. Le changement de destination des bâtiments agricoles non en ruine dont l'intérêt architectural ou patrimonial justifie la préservation dès lors que le bâtiment subissant le changement de destination permet de participer à une activité complémentaire à l'exploitation ou dès lors que l'activité agricole n'existe plus sur le site.

4. Les activités annexes complémentaires à l'activité agricole (gîtes ruraux, camping à la ferme...) sous réserve des équipements nécessaires et d'une parfaite intégration dans le site.

5. Les ouvrages et constructions techniques d'intérêt collectif nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve d'une intégration satisfaisante.

6. Les exhaussements ou affouillements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et des équipements ayant fait l'objet d'une autorisation ou d'une déclaration.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

article a3 - accès et voiries

1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. Il doit être desservi dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

2. Les accès à la voie publique doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

3. Lorsque les voies nouvelles se terminent en impasse, elles doivent comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement.

4. Les accès nouveaux sur la RD 786 sont interdits.

article a4 - desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable :

Toute construction, installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable, suivant les règles sanitaires en vigueur.

2. Assainissement des eaux usées :

Les eaux usées devront être évacuées par le réseau d'assainissement collectif d'évacuation des eaux usées s'il existe. A défaut de réseau d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être collectées, traitées, évacuées par des dispositifs d'assainissement autonome adaptés au projet et conforme à la réglementation, et conçus pour être raccordés aux créations et extensions de réseaux quand celles-ci sont prévues.

3. Assainissement des eaux pluviales :

Les eaux pluviales devront être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales si il existe. En l'absence de réseaux, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales soit à l'intérieur de la parcelle (citerne, puisard...) soit dans le collecteur conformément à la réglementation en vigueur.

Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif des eaux pluviales lorsqu'il sera mis en place.

4. Réseaux divers :

Les raccordements aux lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique ainsi que les réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain.

article a5 - caractéristiques des terrains

Sans objet.

article a6 - implantation par rapport aux voies et emprises publiques

235. Lorsque des marges de recul sont prévues au plan, les constructions doivent être édifiées à un recul au moins égal à celui qui y figure.

Les constructions doivent être implantées à 5 m de la limite de l'emprise (ou de l'alignement futur) des voies ou places, publiques ou privées.

236. Le recul minimal des constructions par rapport à l'axe des chemins départementaux est de :

- 35 mètres pour les chemins de 1ère catégorie
- 25 mètres pour les chemins de 2ème catégorie
- 15 mètres pour les chemins de 3ème catégorie.

3. Les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de

part et d'autre de la RD 786.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitations agricoles ;
- aux réseaux publics.

4. Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises :

- pour les installations et les équipements techniques réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphonique, poste de transformation, abri voyageurs, pylônes, électricité, gaz...),
- pour les annexes des constructions existantes, non implantées à l'alignement,
- pour les dépendances aux constructions existantes (garages,...),
- lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la surélévation, de la restauration, du changement de destination ou de l'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie au présent article, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction.

article a7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2. Des dispositions particulières peuvent être imposées ou autorisées pour tenir compte du bâti existant.

article a8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

article a9 - emprise au sol

Sans objet.

article a10 - hauteur maximale des constructions

1. La hauteur des constructions doit respecter les dimensions suivantes :

| zone | sablière* | acrotère et autres toitures | faîtage** |
|-------------------|-----------|-----------------------------|-----------|
| A | 3,50 m | 4,00 m | 8,00 m |
| dépendance | 3,00 m | 3,50 m | 5,50 m |

* : à la sablière, par extension à la ligne de bris (comble à la Mansart)

** : au faîtage (antennes, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues, ouvrages techniques d'ascenseurs exclus...)

2. Sous réserve de compatibilité avec l'environnement et sous réserve d'une justification technique, la hauteur maximale des bâtiments techniques des exploitations agricoles, notamment les silos et hangars, n'est pas limitée. En dehors de toute justification technique, la hauteur devra être réduite au minimum.

3. La hauteur des constructions est calculée à partir du terrain naturel, c'est à dire avant exécution de fouilles ou remblais. En cas de terrain en pente, aucune hauteur maximale ne pourra être dépassée.

4. Il n'est pas fixée de hauteur maximale pour les ouvrages techniques, tels que poteaux, antennes, candélabres...

5. Lorsque l'architecture ou le contexte bâti environnant le justifie, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée pour se raccrocher aux constructions existantes sur la parcelle ou sur les parcelles contiguës. Dans ce cas, la hauteur de l'égout et du faîtage des parties aménagées, transformées ou nouvelles pourra atteindre la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes, sans pouvoir les dépasser en aucun cas.

article a11 - aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, 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, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de l'aspect extérieur.

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains, ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage et de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer les permis de construire et autres autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

En conséquence :

1. L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.

2. Les couleurs et matériaux de parement (pierres, enduits, bardages...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

3. Les annexes d'un bâtiment existant et les dépendances devront s'intégrer par leur style architectural à la construction initiale, lorsqu'elles sont visibles depuis l'espace public. En aucun cas les matériaux de fortune ne seront autorisés.

4. Clôtures :

en limite des voies ou place, publiques ou privées :

Lorsqu'elles bordent le domaine public (le long des rues, places ou chemins), les clôtures ne peuvent émerger du terrain naturel présentant la plus grande altitude :

- de plus de 2 m lorsqu'elles sont réalisées en pierres maçonnées,
- de plus de 2 m lorsqu'elles sont représentées par un mur bahut de 1 m maximum et d'un dispositif à claire-voie éventuellement doublé d'une haie,
- de plus de 1,50 m lorsqu'elles sont réalisées en parpaings enduits,
- de plus de 1,50 m lorsqu'elles sont réalisées sous forme d'une haie.

Dans ce cas, l'usage de plaques pleines en béton ou tout autre matériau en ayant l'aspect (parpaing non enduit...) est interdit.

Les clôtures bordant le domaine public, lorsqu'elles forment un prolongement de la construction, pourront être revêtues d'un matériau d'aspect identique ou du moins, s'harmonisant avec celui de la construction.

en limites séparatives :

Lorsqu'elles assurent la séparation avec un fonds voisin, les clôtures ne peuvent émerger de plus de 2 m du terrain naturel.

L'usage de plaques béton, en arrière d'une haie, est autorisé.

Les prescriptions de hauteurs des clôtures sur voie ou en limite séparative pourront être dépassées pour des motifs liés à des réglementations spécifiques (sports, sécurité des établissements ou des activités, protection des personnes, environnement immédiat...).

5. Les cuves de stockage, coffrets techniques, antennes et stockages divers (matériaux)... ne doivent pas porter atteinte au caractère urbain environnant.

Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site urbain (teinte adaptée, nouvelle implantation...).

6. Pour les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L. 123-1.7° alinéa du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques, la conservation des plantations, boisements, talus existants ou leur remplacement pourra être exigée.

7. Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, inscrits aux documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 et suivants et R. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

8. Dans le cas de bâtiment agricoles, les bardages de pignons, flèches, souches de

cheminée (en ardoises ou matériaux assimilés), ..., dont la teinte ou l'aspect ne serait pas adapté à l'architecture de la construction sont interdits. Les solutions techniques permettant une harmonisation de teinte et d'aspect avec les autres façades seront privilégiées.

article a12 - stationnement

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations ; il doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

article a13 - espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement, de façon à garantir le bon aspect des lieux.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATIONS DES SOLS

article a14 - coefficient d'occupation des sols (c.o.s.)

Il n'est pas fixé de C.O.S.

**COMMUNE DE PLANGUENOUAL
PLAN LOCAL D'URBANISME**

**TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
NATURELLES ET FORESTIERES**

ZONES N

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N

CARACTERE DES ZONES N

La zone **N** couvre des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En dehors de cette zone N, d'autres zones naturelles sont repérées :

- La zone **NA**, correspondant aux zones de loisirs et d'équipements sportifs légers
- La zone **NB**, correspondant aux parties des propriétés exclues des "espaces remarquables" (art L. 146-6)
- La zone **NH**, correspondant aux bâtiments non agricoles présents au sein de l'espace rural. Les zones NH correspondent à des secteurs de taille et de capacité limitée, en espace rural. Elles peuvent admettre des évolutions des habitations et bâtiments existants compatibles avec cet habitat à condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et qu'elles n'entraînent pas la création de logements supplémentaires à moins de 100 mètres de bâtiments agricoles en activité.
- La zone **NL** couvre les espaces à préserver en application de l'article L. 146-6 du Code de l'Urbanisme (« espaces remarquables »)
- La zone **NM** est réservée à l'exploitation des ressources de la mer. - La zone aux espaces regroupant des zones humides

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

article n1 - occupations et utilisations du sol interdites

A - Rappel :

En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de 100 mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux. Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. Leur réalisation est toutefois soumise à enquête publique suivant les modalités de la loi N°83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement.

B - Sont interdits en zone N, NA, NB, NH, NL, NM et Nzh les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article N2 et notamment :

1. Les constructions à usage d'habitation.
2. Les lotissements de toute nature.
3. Toutes les formes de terrains de camping et de caravanage aménagés, et toutes formes organisées d'accueil collectif de caravanes ou d'habitations légères de loisirs soumis à autorisation.
4. Le stationnement sous quelque forme que ce soit et quelle qu'en soit la durée, des caravanes, des camping-cars, excepté dans les bâtiments, remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
5. Les aires de jeux et parcs d'attraction à l'exception de ceux liées aux modes d'occupations et d'utilisations du sol admis dans la zone et visés à l'article N2.
6. L'ouverture et l'extension de carrières.
7. Les exhaussements et affouillements autres que ceux nécessaires à la réalisation des constructions et des équipements ayant fait l'objet d'une autorisation ou d'une déclaration.
8. Tous travaux, constructions et aménagement non liés à l'activité de la zone.

C - Sont interdits en zone NB les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2-C.

D - Sont interdits en zone NH les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2-D.

E - Sont interdits en zone NL les occupations et utilisations du sol non

mentionnées à l'article N2-E.

F - Sont interdits en zone NM les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2-F.

G - Sont interdits en zone NA les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2-G.

H - Sont interdits en zone Nzh,
tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à la vocation de la zone, notamment :

1. Les comblements, affouillements, exhaussements, drainage, remblaiement, dépôts divers.
2. La création de plans d'eau artificiels, bassins de rétention, réserve d'eau

article n2 - occupations et utilisations du sol soumises à conditions

A - Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L.411-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles L.442I et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Les défrichements sont interdits, conformément à l'article L.311-1 et suivants du Code Forestier.

B - Sont admis en zone N, NA, NB, NH et NM sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole:

1. Les ouvrages et constructions techniques d'intérêt collectif nécessaires au fonctionnement des services sous réserve d'une intégration satisfaisante.
2. Les installations, constructions et ouvrages nécessaires à la sécurité fluviale, aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des aérodromes.
3. La reconstruction d'un bâtiment détruit par un sinistre sous condition qu'il s'effectue à l'identique.
4. Les réserves d'eau liées à l'exploitation agricole, nécessaires à la protection contre les incendies, à la ressource en eau potable des populations ou à la régulation des cours d'eau (bassin de rétention d'eaux pluviales...).
5. Les exhaussements ou affouillements du sol autres que ceux nécessaires à la réalisation des constructions et des équipements ayant fait l'objet d'une autorisation ou d'une déclaration.
6. Les travaux de recherche minière ainsi que les installations annexes nécessaires et

directement liées à cette activité sous réserve que l'activité de recherche ne compromette pas la vocation de la zone.

7. Les chemins piétonniers et voies vertes (vélos...).

C. Sont autorisés dans les zones NB sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole :

1. En zone NB, les annexes des constructions existantes n'excédant pas 25 m² de l'emprise au sol en privilégiant une utilisation optimale du bâti existant (murs, crèches, bâtiment...) sauf raison technique contraire justifiée, dans le respect de l'architecture du bâtiment initial, et sans création de logement supplémentaire. Il ne sera autorisé qu'une extension par unité foncière.

2. Les changements de destination avec restauration et extension des bâtiments d'intérêt architectural (création d'un logement unique).

D - Sont admis en zone NH sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole :

1. La restauration ou la reconstruction, sans changement de destination, des habitations existantes à valeur architecturale ou à valeur patrimoniale, ainsi que leur extension, sans créer de logement supplémentaire et à condition de garder le même aspect architectural, dans la limite de 40 m² d'emprise au soi.

2. Les annexes et dépendances nécessaires aux propriétés bâties sous condition de ne pas créer de logement supplémentaire et dans la limite de 40 m² d'emprise au sol.

à. Le changement de destination de bâtiments non en ruine dont l'intérêt architectural ou patrimonial justifie leur préservation.

4. L'extension limitée des constructions existantes à caractère artisanal ou commercial.

E - Sont admis en secteur NL sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole :

1. En application du deuxième alinéa de l'article L. 146-6, peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à cet article, après enquête publique dans le cas prévu par le décret n° 85-453 du 23 avril 1985, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

a. Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public.

b. Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation des ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible.

c. La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ; à l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes.

- les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 m² de surface de plancher,
- dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques,
- les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 19813 ou localisés dans un site inscrit ou classés au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'Urbanisme.

Les aménagements mentionnés aux points a, b et c du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

2. 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 aéroports et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

F — Sont admis en zone NM :

exclusivement les installations, ouvrages et constructions nécessaires à l'exploitation de la mer et à l'aquaculture : bâti de tri, hangars de stockage, ...

G — Sont admis en zone NA :

Les installations, ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des équipements de sports.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

article n3 - accès et voiries

1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. Il doit être desservi dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

2. Les accès à la voie publique doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.
3. Lorsque les voies nouvelles se terminent en impasse, elles doivent comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement.
4. Les accès nouveaux sur la RD 786 sont interdits.

article n4 - desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable :

Toute construction, installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable, suivant les règles sanitaires en vigueur.

2. Assainissement des eaux usées :

Les eaux usées devront être évacuées par le réseau d'assainissement collectif d'évacuation des eaux usées s'il existe. A défaut de réseau d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être collectées, traitées, évacuées par des dispositifs d'assainissement autonome adaptés au projet et conforme à la réglementation, et conçus pour être raccordés aux créations et extensions de réseaux quand celles-ci sont prévues.

3. Assainissement des eaux pluviales :

Les eaux pluviales devront être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales si il existe. En l'absence de réseaux, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales soit à l'intérieur de la parcelle (citerne, puisard...) soit dans le collecteur conformément à la réglementation en vigueur.

Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif des eaux pluviales lorsqu'il sera mis en place.

4. Réseaux divers :

Les raccordements aux lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique ainsi que les réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain.

article n5 - caractéristiques des terrains

Sans objet.

article n6 - implantation par rapport aux voies et emprises publiques

1. Lorsque des marges de recul sont prévues au plan, les constructions doivent être édifiées à un recul au moins égal à celui qui y figure.

Les constructions doivent être implantées à 5 m de la limite de l'emprise (ou de l'alignement futur) des voies ou places, publiques ou privées.

2. Le recul minimal des constructions par rapport à l'axe des chemins départementaux est de :

- 35 mètres pour les chemins de 1^{ère} catégorie,
- 25 mètres pour les chemins de 2^{ème} catégorie,
- 15 mètres pour les chemins de 3^{ème} catégorie.

3. Les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de la RD786

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitations agricoles, - aux réseaux publics.

4. Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises :

- pour les installations et les équipements techniques réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphonique, poste de transformation, abri voyageurs, pylônes, électricité, gaz...),
- pour les annexes des constructions existantes, non implantées à l'alignement,
- pour les dépendances aux constructions existantes (garages,...),
- lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la surélévation, de la restauration, du changement de destination ou de l'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie au présent article, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction.

article n7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2. Des dispositions particulières peuvent être imposées ou autorisées pour tenir compte du bâti existant.

article n8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

article n9 - emprise au sol

Sans objet.

article n10 - hauteur maximale des constructions

1. La hauteur des constructions doit respecter les dimensions suivantes :

| <i>zone</i> | <i>sablière*</i> | <i>acrotère et autres toitures</i> | <i>faîtage**</i> |
|---|------------------|--|------------------|
| ensemble des zones de type N | 3,50 m | 4,00 m | 8,00 m |
| type NM | 5,00 m | 6,00 m | 9,00 m |
| dépendance | 3,00 m | 3,50 m | 5,50 m |

* : à la sablière, par extension à la ligne de bris (comble à la Mansart)

** : au faîtage (antennes, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues, ouvrages techniques d'ascenseurs exclus...)

2. La hauteur des constructions est calculée à partir du terrain naturel, c'est à dire avant exécution de fouilles ou remblais. En cas de terrain en pente, aucune hauteur maximale ne pourra être dépassée.

3. Il n'est pas fixée de hauteur maximale pour les ouvrages techniques, tels que poteaux, antennes, candélabres...

4. Lorsque l'architecture ou le contexte bâti environnant le justifie, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée pour se raccrocher aux constructions existantes sur la parcelle ou sur les parcelles contiguës. Dans ce cas, la hauteur de l'égout et du faîtage des parties aménagées, transformées ou nouvelles pourra atteindre la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes, sans pouvoir les dépasser en aucun cas.

article n11 - aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, 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, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de l'aspect extérieur.

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains, ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage et de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer les permis de construire et autres autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

En conséquence :

1. L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.
2. Les couleurs et matériaux de parement (pierres, enduits, bardages...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
3. Les annexes d'un bâtiment existant et les dépendances devront s'intégrer par leur style architectural à la construction initiale, lorsqu'elles sont visibles depuis l'espace public. En aucun cas les matériaux de fortune ne seront autorisés.

4. Clôtures :

en limite des voies ou place, publiques ou privées :

Lorsqu'elles bordent le domaine public (le long des rues, places ou chemins), les clôtures ne peuvent émerger du terrain naturel présentant la plus grande altitude :

- de plus de 2 m lorsqu'elles sont réalisées en pierres maçonnées,
- de plus de 2 m lorsqu'elles sont représentées par un mur bahut de 1 m maximum et d'un dispositif à claire-voie éventuellement doublé d'une haie,
- de plus de 1,50 m lorsqu'elles sont réalisées en parpaings enduits,
- de plus de 1,50 m lorsqu'elles sont réalisées sous forme d'une haie.

Dans ce cas, l'usage de plaques pleines en béton ou tout autre matériau en ayant l'aspect (parpaing non enduit...) est interdit.

Les clôtures bordant le domaine public, lorsqu'elles forment un prolongement de la construction, pourront être revêtues d'un matériau d'aspect identique ou du moins, s'harmonisant avec celui de la construction.

en limites séparatives :

Lorsqu'elles assurent la séparation avec un fonds voisin, les clôtures ne peuvent émerger de plus de 2 m du terrain naturel.

L'usage de plaques béton, en arrière d'une haie, est autorisé.

Les prescriptions de hauteurs des clôtures sur voie ou en limite séparative pourront être dépassées pour des motifs liés à des réglementations spécifiques (sports, sécurité des établissements ou des activités, protection des personnes, environnement immédiat...).

5. Les bardages de pignons, flèches, souches de cheminée (en ardoises ou matériaux assimilés), ..., dont la teinte ou l'aspect ne serait pas adapté à l'architecture de la construction sont interdits.

Les solutions techniques permettant une harmonisation de teinte et d'aspect avec les

autres façades seront privilégiées.

6. Les cuves de stockage, coffrets techniques, antennes et stockages divers (matériaux)... ne doivent pas porter atteinte au caractère urbain environnant. Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site urbain (teinte adaptée, nouvelle implantation...).

7. Pour les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L. 123-1.7° alinéa du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques, la conservation des plantations, boisements, talus existants ou leur remplacement pourra être exigée.

8. Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, inscrits aux documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 et suivants et R. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

article n12 - stationnement

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations ; il doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

article n13 - espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement, de façon à garantir le bon aspect des lieux.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATIONS DES SOLS

article n14 - coefficient d'occupation des sols (c.o.s.)

Il n'est pas fixé de C.O.S.