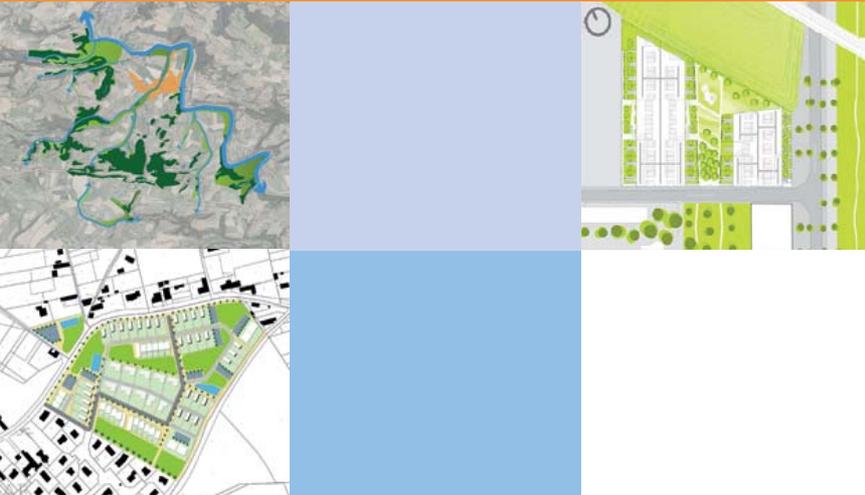


DEPARTEMENT DU CALVADOS

Graye-sur-Mer



Plan Local d'Urbanisme



3.1) Règlement écrit

TECAM
12, voie des Alliés
14 440 Douvres-la-Délivrande
02.31.37.72.22

APPROBATION

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

2012

SOMMAIRE

| | |
|---|-----------|
| TITRE 1 – REGLES COMMUNES À L'ENSEMBLE DES ZONES | 2 |
| TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES | 10 |
| Zone UB | 11 |
| Zone UC | 19 |
| Zone UE | 26 |
| Zone UT | 31 |
| TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER | 34 |
| Zone 1AU | 35 |
| Zone AU | 42 |
| TITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES | 45 |
| TITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES | 52 |
| TITRE 6 – DISPOSITIONS L.123.1-5-7 | 60 |
| ANNEXES | 63 |

TITRE 1

REGLES COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES

1) PERMIS DE DEMOLIR

Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir, conformément aux dispositions des articles L. 421-3, R. 421-26 à R. 421-28 du Code de l'urbanisme.

Cette obligation est instituée lorsque les travaux ont pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir ;
- située dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un périmètre de restauration immobilière créé en application des articles L. 313-1 à L. 313-15 ;
- inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques ;
- située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;
- Située dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- Identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L. 123-1-5, située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article ou, dans une commune non dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée par délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur.

2) PRESCRIPTIONS DU PLU

2.1) Espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer (EBC)

Les espaces boisés classés (EBC) à conserver, à protéger ou à créer figurent au Plan Local d'Urbanisme. Ils sont repérés au plan par **un quadrillage semé de ronds**.



Lorsque cette protection s'applique de façon linéaire à une haie, il est convenu qu'elle s'applique sur une largeur de 10 m (5 m de part et d'autre de l'axe de la haie) nonobstant l'épaisseur de la trame utilisée et l'échelle du plan.

À l'intérieur des périmètres délimitant les espaces boisés figurés au document graphique par un quadrillage semé de ronds, les dispositions des articles L. 130-1 à L. 130-3 et R. 130-1 à R. 130-20 du Code de l'urbanisme sont applicables.

Le propriétaire sera tenu d'entretenir le boisement existant en veillant notamment à procéder au maintien de l'état boisé et au renouvellement des peuplements parvenus à maturité. Tout défrichage ou déboisement y est interdit. Seuls sont autorisés les travaux qui ne sont pas susceptibles de compromettre le caractère boisé des lieux.

L'annexe au règlement relative au patrimoine d'intérêt local protégé au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme fixe des recommandations pour chaque élément.

Monuments historiques

Dans le périmètre de protection des monuments historiques, tous travaux ayant pour effet de modifier un immeuble (bâti ou non) devront faire l'objet d'une autorisation préalable de l'Architecte des bâtiments de France, que ces travaux soient ou non soumis à autorisation au titre de l'urbanisme.

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

2.4) Les monuments historiques

Dans le périmètre de protection des monuments historiques, tous travaux ayant pour effet de modifier un immeuble (bâti ou non) devront faire l'objet d'une autorisation préalable de l'Architecte des bâtiments de France, que ces travaux soient ou non soumis à autorisation au titre de l'urbanisme.

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

2.5) Emplacements réservés pour voie et ouvrage public, installation d'intérêt général et espace vert

Les emplacements réservés pour création ou extension de voies (y compris chemins piétons et pistes cyclables) et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général et d'espaces verts, sont figurés au document graphique par des croisillons fins (ou un trait hachuré pour les chemins) et répertoriés par un numéro de référence.



Les documents graphiques donnent toutes précisions sur la destination de chacune des réserves ainsi que la collectivité (État, Département, District, Syndicat Intercommunal, Commune) ou le service ou organisme public bénéficiaire (article R. 123-11 du code de l'urbanisme).

Les réserves portées au plan sont soumises aux dispositions des articles L. 123-17, L. 230-1 et suivants et R. 123-10 du Code de l'urbanisme.

- toute construction y est interdite ;
- une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L. 423-1 du Code de l'urbanisme ;
- le propriétaire d'un terrain bâti ou non inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :
 - conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu ;
 - mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquérir son terrain.

Dans le cas où le propriétaire souhaite mettre en demeure le bénéficiaire de la réserve d'acquérir son terrain, il doit adresser sa demande au Maire de la Commune où se situe le bien. La collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer.

En cas d'accord amiable, un délai de deux ans à compter de la réception en mairie de la demande lui est accordé pour réaliser le paiement du bien.

À défaut d'accord amiable et à l'expiration du délai d'un an à compter de la réception de la demande, le propriétaire comme le bénéficiaire peut saisir le juge de l'expropriation. Ce dernier fixe alors le prix du bien et prononce le transfert de propriété.

Si trois mois après l'expiration du délai d'un an ci-dessus cité, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, la réserve n'est plus opposable.

Le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un terrain réservé et qui cède gratuitement cette partie au bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit à construire correspondant à tout ou partie du COS affectant la superficie de terrain cédé gratuitement.

2.6) Eléments du bâti à démolir

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

A ce titre, et conformément à l'article L.123.1.5-10 du code de l'urbanisme, le règlement peut délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.

Ces secteurs sont signalés par l'aplac suivant sur le plan de zonage :



Application de l'article L123-1-5 10**
Immeuble signalé

3) PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS

Conformément aux dispositions de l'article R.123-11 du code de l'urbanisme, les documents graphiques du Plan Local d'Urbanisme, font notamment apparaître les secteurs, où les nécessités de la préservation des ressources naturelles ou de protection contre les nuisances, ainsi que l'existence de risques technologiques ou de risques naturels (tels que inondations, érosion, affaissements, éboulements), justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales, les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols.
Sont précisées ci-après les règles particulières s'appliquant aux secteurs ainsi identifiés, nonobstant les dispositions applicables dans chacune des zones.

A) Le risque d'inondation par débordement des cours d'eau

Cette zone correspond aux secteurs soumis au risque d'inondation par débordement des cours d'eau.

Toute nouvelle construction y est interdite.

Sont seules autorisées, en zone urbaine :

- l'aménagement, l'extension, la réfection des constructions existantes, ainsi que la construction de leurs annexes, sous réserve qu'ils soient réalisés de façon à ce que le niveau du plancher bas se situe au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues ;
- la reconstruction à l'identique en cas de sinistre, sous réserve de prendre en compte le risque existant et les mesures nécessaires pour réduire ce risque.

B) Le risque d'inondation par remontées des nappes d'eau souterraine

Certains secteurs du territoire sont exposés à un risque d'inondation par remontées des nappes d'eau souterraine (cf. – annexe 1 du règlement). Pour tous travaux ou constructions autorisés dans ces secteurs, et en fonction de l'aléa :

- ↳ **Les sous-sols seront interdits dans les zones où la profondeur de la nappe est comprise entre 0 et 1 mètre, puis 1 mètre et 2,5 mètres ;**
- ↳ **Des dispositions constructives et techniques appropriées pour bloquer les remontées d'eau par capillarité pourront être imposées.**
- ↳ **Des dispositions techniques, adaptées à la nature des terrains, devront être prises pour diminuer le risque de dysfonctionnement des systèmes de gestion des eaux pluviales par infiltration.**

La carte jointe en annexe « *Risque d'inondation par les nappes d'eau souterraine – Caractérisation de l'aléa par cartographie de l'épaisseur des terrains non saturés par les eaux souterraines en situation de très haute eaux* » est un document d'information, sans valeur réglementaire, susceptible d'être réactualisé. Il convient de se référer à la carte en vigueur au moment de la demande d'autorisation.

C) Le risque d'inondation par submersion marine

Certains secteurs du territoire sont exposés à un risque lié au phénomène de submersion marine (cf. – annexe 3 du règlement). Pour tous travaux ou constructions autorisés dans ces secteurs, et en fonction de l'aléa :

- ↪ **Toute nouvelle construction est interdite dans la zone bleue marine et dans la bande de 100 m.**
- ↪ **L'urbanisation de nouvelles zones est interdite dans la zone bleue**
- ↪ **Les nouvelles constructions sont autorisées en zone bleue sous réserve de s'implanter en zone urbanisée et d'être assorties de prescriptions (cote plancher minimum, zone refuge...)**
- ↪ **Aucune zone de développement futur ne doit être planifiée dans la zone verte**

D) Le risque aux chutes de blocs

Un secteur en particulier de la commune (secteur Np), mais faiblement prédisposé, est concerné par cet aléa. Sa pente est comprise entre 20° et 30°, la pente calculée étant une pente moyenne. En règle générale, ces terrains peuvent présenter localement des pentes de classe 1 ou, à l'inverse, supérieures à 30°. En l'absence d'aménagement ou de vocation touristique, il est souhaitable de les classer en zone naturelle dans les documents d'urbanisme et d'en valoriser le patrimoine paysager, généralement exceptionnel. Ces terrains sont rarement urbanisés et n'ont pas vocation à l'être.

E) Le risque lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles

La carte d'aléa retrait-gonflement des argiles figurant dans le rapport de présentation a pour but de :

- servir de base à des actions préventives dans la commune sur les secteurs de développement de l'urbanisation ou de renouvellement urbain,
- attirer l'attention des constructeurs et maîtres d'ouvrages sur ce risque de retrait-gonflement des argiles dans certains secteurs et sur la nécessité de respecter certaines règles constructives préventives en fonction du degré d'aléa.

Ainsi, des dispositions constructives spécifiques au phénomène de retrait-gonflement des argiles devront être respectées :

- en zone d'aléa moyen lorsque la présence d'argiles sensibles au phénomène de retrait-gonflement à faible profondeur sera confirmée grâce à la réalisation d'essais en laboratoire spécifiques,
- à l'inverse, en zone d'aléa faible et en zone d'aléa moyen lorsque la présence d'argiles sensibles au phénomène de retrait-gonflement à faible profondeur sera infirmée grâce à la réalisation d'essais en laboratoire spécifiques, les projets ne feront pas l'objet de recommandations constructives particulières vis-à-vis du phénomène de retrait-gonflement des argiles.

La demande de permis de construire devra ainsi montrer une compatibilité avec la sécurité publique au sens de l'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme.

4) RAPPEL DES DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES PRIVES HORS AGGLOMERATION SUR LES ROUTES DEPARTEMENTALES

Limitation des accès

Le long des routes départementales n° 12, 112 c et b et 514, la modification et la création d'accès privés seront soumis à une permission de voirie instruite au nom du Département, par le service gestionnaire, au titre du Code de la Voirie Routière. Cette disposition concerne

l'ensemble des sections des routes départementales, qu'elles soient situées en rase campagne ou en agglomération.

Les nouveaux accès seront interdits au-delà des portes d'agglomération lorsque l'accès est possible sur une autre voie publique.

La permission de voirie prescrira notamment les conditions de sécurité routière à respecter :

- Regroupement des accès hors agglomération tous les 400 à 600 m.
- Distances de visibilité des accès : l'utilisateur de l'accès doit disposer du temps nécessaire pour s'informer de la présence d'un autre usager sur la route prioritaire, décider de sa manœuvre, démarrer et réaliser sa manœuvre de traversée, avant qu'un véhicule prioritaire initialement masqué ne survienne.

Toutefois, la création d'accès ne sera accordée que de façon restrictive, après étude de variantes envisageant la desserte des propriétés riveraines sur une autre voie ouverte au public ou sur une voie parallèle ou adjacente.

Dans les zones AU à urbaniser et dans les zones constructibles liées à l'extension de l'agglomération, s'il n'existe pas d'autres accès satisfaisant, le branchement d'une voie nouvelle de desserte d'une zone ne sera autorisé que sous réserve de l'aménagement de l'intersection avec la voie départementale dans de bonnes conditions de sécurité.

Marges de recul applicables au-delà des portes d'agglomération et recul des obstacles latéraux

Les valeurs des marges de recul sont un minimum à respecter et s'appliquent de part et d'autre de l'axe des routes existantes ou à créer. Elles sont également à prendre en compte dans les zones constructibles et les zones à urbaniser situées au-delà des portes d'agglomération et en bordure d'une voie départementale.

| RD | Hiérarchisation du réseau routier départemental | Retraits par rapport à l'axe des voies | Accès |
|-----------|--|---|---|
| 12 | Réseau structurant de seconde catégorie | 35 m | Limités et regroupés |
| 514 | Réseau cantonal | 5 m | Autorisés sous réserve de leur sécurité |
| 112B | Réseau secondaire | | |
| 112C | | | |

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

UB (UBa, UBI)

UC

UE

UT

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

La zone UB comprend :

- **Un secteur UBa**, qui se caractérise par un bâti ancien moins dense que le précédent et dont le développement s'est opéré principalement à l'écart du bourg. Une densification des secteurs concernés y est rendue possible, mais dans les limites de l'enveloppe bâtie existante.
- **Un secteur UBI**, qui accueille des équipements liés aux sports et aux loisirs équestres

ARTICLE UB1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage industriel et d'entrepôts commerciaux, sauf ceux liés au commerce de détail ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article U 2 ;
- Les carrières, affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux mentionnés à l'article U 2 ;
- Les abris de fortune, les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés ;
- L'hébergement léger de loisirs (camping, caravanage, P.R.L., mobil-home) ;
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes ;

En secteur UBI, sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol, à l'exception des cas prévus à l'article 2.

De plus :

- Dans les secteurs exposés à un risque d'inondation par débordement des cours d'eau : toute nouvelle construction, à l'exception des cas prévus à l'article UB2

ARTICLE UB2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage d'habitat,
- Les constructions à usage d'activités économiques (commerciales, artisanales et de bureau) compatibles avec l'habitat et intégrées au bâti,
- Les équipements publics d'intérêt général et de proximité,
- Les changements de destination des bâtiments existants,
- Les installations diverses, classées ou non qui, par leur destination, sont liées à l'habitation et à l'activité urbaine et à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec celles-ci ;
- L'aménagement ou l'extension des installations existantes classées ou qui deviendraient classables, sous réserve qu'ils ne soient pas de nature à augmenter les nuisances ;
- Les ouvrages et installations divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de leur bonne intégration aux lieux avoisinants ;

- Les affouillements et exhaussements de sol définis à l'article R.442-2 du code de l'urbanisme, s'ils sont liés aux équipements d'infrastructure.

En secteur UBI :

- Les constructions et installations liées aux activités de loisirs, sous réserve de leur bonne intégration paysagère.

Dans le secteur soumis à un risque d'inondation par débordement de cours d'eau :

- l'aménagement, l'extension, la réfection des constructions existantes, ainsi que la construction de leurs annexes, sous réserve qu'ils soient réalisés de façon à ce que le niveau du plancher bas se situe au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues ;
- la reconstruction à l'identique en cas de sinistre, sous réserve de prendre en compte le risque existant et les mesures nécessaires pour réduire ce risque.

ARTICLE UB3 – ACCES ET VOIRIE

1. Accès

- Terrains enclavés : tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

- Adaptation des accès à l'opération envisagée : tout terrain doit être desservi dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

- Accès sur les voies publiques : le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité publique.

2. Voirie

- Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques répondant à leur destination et à l'importance de leur trafic.

ARTICLE UB4 – RESEAUX

1. EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau.

2. ASSAINISSEMENT

- ***Eaux usées***

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle, nécessitant une évacuation des eaux usées.

En l'absence de réseau, l'assainissement individuel des constructions, en conformité avec la réglementation en vigueur, est autorisé. Les installations devront être prévues pour être facilement raccordables au réseau public, lorsqu'il sera réalisé.

- **Eaux pluviales**

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, les constructeurs ou aménageurs devront réaliser à leur charge, un réseau d'assainissement des eaux pluviales provenant des surfaces collectives imperméabilisées. En outre, chaque constructeur devra réaliser sur son propre fonds et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales provenant des aires imperméabilisées privatives.

Dans tous les cas, les réseaux et dispositifs d'assainissement mis en œuvre devront être adaptés à la nature du terrain.

ARTICLE UB5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques des terrains ne sont pas réglementées.

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

6.1. Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetée lorsque cet alignement est déjà matérialisé par l'implantation des immeubles voisins, ou à la limite de la marge de recul qui s'y substitue.

En outre, le retrait par rapport aux cours d'eau est fixé à 10 m par rapport aux berges.

6.2. Toutefois l'implantation en retrait de l'alignement pourra être autorisée à l'une des conditions suivantes :

- lorsque la construction projetée est une annexe placée à l'arrière d'un bâtiment situé à l'alignement,
- lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité avec les immeubles voisins situés en retrait de l'alignement,
- lorsque la construction projetée est une extension d'un bâtiment existant situé en retrait,
- lorsque la construction projetée concerne un ensemble d'îlots, un îlot entier ou au moins deux faces contiguës d'un même îlot, ou encore une unité foncière de grande longueur de front sur rue supérieure à 35 mètres,
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement.

Implantations des constructions par rapport à la RD514 :

- à l'alignement de l'existant, ou
- avec un retrait de 15 mètres par rapport à l'axe de la voie

ARTICLE UB7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des bâtiments principaux devra s'effectuer à une distance comptée horizontalement de tous points du bâtiment projeté au point de la limite parcellaire le plus proche :

- Soit sur les limites séparatives.
- Soit en retrait des limites séparatives, à distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (retrait $\geq H / 2$), comptée à partir du sol naturel, sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

Des reculs différents peuvent être autorisés :

- pour les constructions et extensions en adossement à des bâtiments existants, déjà construits en limite séparative ;
- en cas d'impératif technique, pour les ouvrages et équipements divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

Néant.

ARTICLE UB9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la superficie totale de la parcelle.

Dans le secteur UBa, ce taux est fixé à 30%

ARTICLE UB10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. DISPOSITIONS GENERALES

La hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel¹ est limitée à 12 mètres au faîtage.

Dans le secteur UBa, la hauteur maximale est fixée à 9 mètres au faîtage.

- Sur les voies et terrains en pente, la hauteur maximale des constructions, par rapport au terrain naturel pourra être augmentée progressivement, compte-tenu de la pente, sans pouvoir dépasser de plus de 2 mètres la hauteur maximale autorisée à l'alinéa 1.

¹ Le terrain naturel est défini comme celui n'ayant pas subi préalablement à la construction, des transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.

Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau le plus haut du terrain naturel*, sur l'emprise de la construction, de plus de 0.60 mètre. Les façades exhausées devront être traitées dans un aspect identique à celui des autres niveaux de la construction.

- En cas de remodelage du terrain, les dispositions ci-dessus restent applicables et la hauteur de façade apparente, par rapport à tout point du terrain remodelé, ne pourra en tout état de cause excéder de plus de 2 mètres, la hauteur maximale des constructions.

2. CAS PARTICULIERS

- 2.1) En cas d'implantation d'une construction en adossement à des bâtiments existants ou en cas d'extension de bâtiments existants**, les règles ci-dessus peuvent être modifiées à condition cependant que la nouvelle construction n'excède pas la hauteur du bâtiment existant.
- 2.2) L'aménagement et le changement de destination d'un bâtiment existant**, dont la hauteur est supérieure à celle fixée au paragraphe 1 du présent article est autorisée, sous réserve de ne pas modifier le volume de la construction.
- 2.3) Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, des hauteurs différentes peuvent être admises ou imposées pour :**
- les équipements publics d'infrastructure,
 - les équipements d'intérêt collectif.
- 2.4) Des hauteurs différentes peuvent être admises ou imposées** pour les constructions nouvelles et les travaux sur constructions existantes, réalisés sur les "éléments bâtis" repérés au plan de zonage et faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme, afin de mettre en valeur les éléments ainsi protégés.

ARTICLE UB11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1. ESTHETIQUE GENERALE

Les constructions de toute nature ne doivent pas porter atteinte par leur aspect extérieur, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

2. MATERIAUX DES CONSTRUCTIONS

Les constructions devront être réalisées en matériaux, dont la teinte se fondera dans le paysage en se rapprochant par exemple des matériaux traditionnels utilisés dans la région.

2.1 Les façades

Les murs de façades, qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, essentage d'ardoise, produits verriers...) devront recevoir un enduit, soit teinté dans la masse à base de ciment-pierre ou de chaux blanche, soit peint de tonalité claire, le blanc pur étant strictement interdit.

Les maisons en bois sont autorisées, mais elles devront respecter le caractère des lieux avoisinants et s'intégrer de manière satisfaisante dans le paysage.

Les imitations de matériaux, tels que la fausse brique, les colombages imitation bois, ... sont interdites.

2.2 Les couvertures

Les toitures doivent être recouvertes de tuile, d'ardoise, de zinc ou de tout autre matériau les imitant. Il est possible d'y intégrer des panneaux solaires. Les toitures végétalisées sont autorisées.

3. VOLUME DES TOITURES

Sont interdites :

- Les toitures de 4 pans à faible pente*,
- Les toitures à une seule pente faible*, sauf pour les constructions implantées en limite séparative et les toitures végétalisées.

() La pente est dite "faible" lorsqu'elle est inférieure à 30°*

4. CLOTURES

Les dispositions du présent article ne font pas obstacle à la mise en place de haies vives, sous réserve de la prise en compte des dispositions de l'article 13.

Sur les terrains en pente, la hauteur des murs de soutènement ne sera pas prise en compte, pour le calcul de la hauteur du mur de clôture.

4.1 La hauteur

La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 1,80 mètre à l'exception du secteur Ua où la hauteur maximale est fixée à 2,20 mètres.

Cas particuliers :

Cette hauteur pourra toutefois être réhaussée en cas de mur préexistant sur *la* ou *les* parcelle(s) voisine(s) d'une hauteur supérieure à 2,20 mètres.

4.2 La composition

a) Qu'elles soient situées en limite de fonds voisins ou non, elles seront obligatoirement constituées :

- Soit d'un mur de pierre ou recouvert d'un parement en pierre,
- Soit d'un mur plein recouvert d'un enduit, soit teinté dans la masse à base de ciment-pierre ou de chaux blanche, soit peint de tonalité claire, le blanc pur étant strictement interdit,
- Soit d'un dispositif à claire-voie.

5. INTERVENTION SUR LE BATI EXISTANT

5.1 Dispositions générales

- a) Les paragraphes 2° et 3° ne s'appliquent pas dans le cas d'une réfection totale ou partielle des toitures ou couvertures de bâtiments existants, pour autoriser l'emploi de matériaux similaires à ceux identifiés sur le bâtiment existant, ou encore pour respecter les volumes de la toiture d'origine.
- b) Des dispositions différentes de celles prévues aux paragraphes 2° et 3° pourront être autorisées pour les constructions existantes, dans le cas notamment du prolongement ou du raccordement de la toiture existante à l'extension projetée.
- c) Des dispositions différentes de celles prévues aux paragraphes 1 et 2 pourront être autorisées, pour répondre aux impératifs techniques des habitations bioclimatiques ou d'architecture contemporaine.

5.2 Le patrimoine bâti identifié au titre de l'article L.123.1.5 7°.

Les constructions nouvelles et les travaux sur constructions existantes, réalisés sur les "éléments bâtis" repérés au plan de zonage et faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1.5 7° du Code de l'urbanisme, doivent respecter les dispositions particulières fixées au Titre V du présent règlement.

6. CAS PARTICULIERS

- Des dispositions différentes de celles prévues aux paragraphes 2 et 3 du présent article, pourront être autorisées, pour les vérandas et les serres.
- Les ouvrages divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ne sont pas soumis aux règles de l'article 11, à l'exception du paragraphe 1 relatif à l'esthétique général.
- Les constructions d'annexes telles que clapiers, poulaillers, etc. réalisées par des moyens de fortune sont interdites.
- Des dispositions différentes de celles prévues aux paragraphes 2 et 3 du présent article, pourront être autorisées, pour les constructions bioclimatiques.

ARTICLE UB12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, il sera notamment exigé au minimum:

- a) **Pour les constructions à usage d'habitation** : deux places de stationnement non couvertes sur la parcelle, par logement créé. En cas de changement de destination d'un bâtiment présentant un intérêt architectural, il sera exigé un minimum de deux places de stationnement pour le premier logement créé, puis une place de stationnement, par logement supplémentaire.
- b) **Pour les constructions destinées aux bureaux ou aux commerces** : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'immeuble.
- c) **Pour les constructions à usage artisanal** : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'immeuble. Le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être

inférieur à une place par 200 m² de surface de plancher., si la densité d'occupation des locaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m².

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et des divers véhicules utilitaires.

Les dimensions minimales d'une place de stationnement sont 5 m de longueur et 2,30 m de largeur.

Les règles applicables aux constructions non prévues ci-dessus sont celles applicables aux établissements auxquels ces constructions sont le plus assimilables.

Pour les équipements d'intérêt collectif, le stationnement sera dimensionné en fonction des besoins nécessaires au fonctionnement de l'équipement et pour l'accueil du public.

Des équipements pour le stationnement des vélos sont mis en place aux abords des équipements publics. Leur nombre sera déterminé en fonction de la nature et de la localisation de l'établissement.

ARTICLE UB13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les haies plantées en limite de propriété seront constituées préférentiellement de végétaux d'essences locales.

ARTICLE UB14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

Il n'est pas fixé de C.O.S.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

ARTICLE UC1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- D'une manière générale, tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol, qui seraient incompatibles avec la vocation résidentielle dominante de la zone ;
- Les constructions à usage industriel, d'entrepôts commerciaux ou agricoles.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article UC2 ;
- Les carrières, affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux mentionnés à l'article UC2 ;
- Les abris de fortune, les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés ;
- L'hébergement léger de loisirs (camping, caravanage, P.R.L., mobil-home).
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes.

De plus :

- Dans les secteurs exposés à un risque d'inondation par débordement des cours d'eau : toute nouvelle construction, à l'exception des cas prévus à l'article UC2

ARTICLE UC2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage d'habitat,
- Les constructions à usage d'activités économiques (commerciales, artisanales et de bureau) compatibles avec l'habitat et intégrées au bâti,
- Les équipements publics d'intérêt général et de proximité,
- Les changements de destination des bâtiments existants,
- Les installations diverses, classées ou non qui, par leur destination, sont liées à l'habitation et à l'activité urbaine et à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec celles-ci ;
- L'aménagement ou l'extension des installations existantes classées ou qui deviendraient classables, sous réserves qu'ils ne soient pas de nature à augmenter les nuisances ;
- Les ouvrages et installations divers nécessaires au fonctionnement des services publics, sous réserve de leur bonne intégration paysagères ;
- Les affouillements et exhaussements de sol définis à l'article R.442-2 du code de l'urbanisme, s'ils sont liés aux équipements d'infrastructure.

Dans le secteur soumis à un risque d'inondation par débordement de cours d'eau :

- l'aménagement, l'extension, la réfection des constructions existantes, ainsi que la construction de leurs annexes, sous réserve qu'ils soient réalisés de façon à ce que le niveau du plancher bas se situe au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues ;
- la reconstruction à l'identique en cas de sinistre, sous réserve de prendre en compte le risque existant et les mesures nécessaires pour réduire ce risque.

ARTICLE UC3 – ACCES ET VOIRIE

1. Accès

- Terrains enclavés : tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

- Adaptation des accès à l'opération envisagée : tout terrain doit être desservi dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

- Accès sur les voies publiques : le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité publique.

2. Voirie

- Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques répondant à leur destination et à l'importance de leur trafic.

ARTICLE UC4 – RESEAUX

EAU :

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau.

ASSAINISSEMENT :

● **Eaux usées :**

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle nécessitant une évacuation des eaux usées. En l'absence de réseau, l'assainissement autonome des constructions en conformité avec le règlement en vigueur est autorisé. Les installations devront être prévues pour être facilement raccordables au réseau public lorsqu'il sera réalisé. Le pétitionnaire sera tenu de se brancher, à ses frais, sur le réseau, dès lors qu'il sera construit. Il devra satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

● **Eaux pluviales :**

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, les constructeurs ou aménageurs devront réaliser à leur charge, un réseau d'assainissement des eaux pluviales provenant des surfaces collectives imperméabilisées. En outre, chaque constructeur devra réaliser sur son propre fonds et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales provenant des aires imperméabilisées privatives.

Dans tous les cas, les réseaux et dispositifs d'assainissement mis en œuvre devront être adaptés à la nature du terrain.

ARTICLE UC5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE UC6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction nouvelle devra être implantée avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement.

Des reculs différents peuvent être autorisés :

- par rapport aux nouvelles voies créées à l'occasion des lotissements et des groupes d'habitations ;
- en cas d'extension de bâtiments existants, à condition de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation et sous réserve de respecter le même retrait que le bâtiment existant ;
- en cas d'impératif technique, pour les ouvrages et installations divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Implantations des constructions par rapport à la RD514 :

- à l'alignement de l'existant, ou
- avec un retrait de 15 mètres par rapport à l'axe de la voie

ARTICLE UC7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter :

- Soit sur les limites séparatives.
- Soit en retrait des limites séparatives, à distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ($\text{retrait} \geq H / 2$), comptée à partir du sol naturel, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Des reculs différents peuvent être autorisés :

- par rapport aux nouvelles limites séparatives créées à l'occasion des lotissements et des groupes d'habitations.
- pour les constructions et extensions en adossement à des bâtiments existants, déjà construits en limite séparative ;
- en cas d'impératif technique, pour les ouvrages divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

Deux constructions ***non contiguës***, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre, au moins égale à la hauteur à l'égout de la plus élevée de deux constructions, et jamais inférieure à 4 mètres.

Cette distance peut être réduite, sans pouvoir être inférieure à 2 mètres, lorsque les parties de façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies principales. Il est précisé que les baies de cuisine sont assimilées pour l'application du présent article, à des baies principales.

ARTICLE UC9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la superficie totale de la parcelle.

En cas d'impératifs techniques ou d'exigences fonctionnelles, l'emprise au sol des ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pourra être portée à 70% de la parcelle.

ARTICLE UC10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel est limitée à 11 mètres au faîtage.

Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau le plus haut du terrain naturel, sur l'emprise de la construction, de plus de 0.60 mètre, les façades exhausées devront être traitées dans un aspect identique à celui des autres niveaux de la construction.

**Le terrain naturel est défini comme celui n'ayant pas subi préalablement à la construction des transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.*

- Un dépassement de cette hauteur pourra être autorisé lorsque la construction à édifier se situe dans le prolongement de bâtiments existants. Dans ce cas, la hauteur de la construction pourra être égale à celle du bâtiment limitrophe le plus élevé.
- Les équipements d'infrastructure sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UC11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1. ESTHETIQUE GENERALE

Les constructions de toute nature ne doivent pas porter atteinte par leur aspect extérieur, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

2. MATERIAUX DES CONSTRUCTIONS

Les constructions devront être réalisées en matériaux, dont la teinte se fondera dans le paysage en se rapprochant par exemple des matériaux traditionnels utilisés dans la région.

2.1 Les façades

Les murs de façades, qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, essentage d'ardoise, produits verriers...) devront recevoir un enduit, soit teinté dans la masse à base de ciment-pierre ou de chaux blanche, soit peint de tonalité claire, le blanc pur étant strictement interdit.

Les maisons en bois sont autorisées, mais elles devront respecter le caractère des lieux avoisinants et s'intégrer de manière satisfaisante dans le paysage. A cet égard, la couleur des façades fera l'objet d'une attention particulière.

Les imitations de matériaux, tels que la fausse brique, les colombages imitation bois, ... sont interdites.

2.2 Les couvertures

Les toitures doivent être recouvertes de tuile, d'ardoise, de zinc ou de tout autre matériau les imitant. Il est possible d'y intégrer des panneaux solaires. Les toitures végétalisées sont autorisées.

3. VOLUME DES TOITURES

Sont interdites :

- Les toitures de 4 pans à faible pente*,
- Les toitures à une seule pente faible*, sauf pour les constructions implantées en limite séparative et les toitures végétalisées.

() La pente est dite "faible" lorsqu'elle est inférieure à 30°*

4. CLOTURES

Les dispositions du présent article ne font pas obstacle à la mise en place de haies vives, sous réserve de la prise en compte des dispositions de l'article 13.

Sur les terrains en pente, la hauteur des murs de soutènement ne sera pas prise en compte, pour le calcul de la hauteur du mur de clôture.

Les clôtures, sur les voies publiques et dans les marges de reculement imposées en bordure de celles-ci, devront être constituées :

- soit d'un mur s'il prolonge le bâti et présente une unité d'aspect avec celui-ci,
- soit d'un mur bahut n'excédant pas 0,70 m de hauteur moyenne qui peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc...),
- soit d'un soubassement en panneaux préfabriqués béton d'une hauteur maximale de 0,40 m qui peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc...),
- soit seulement d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc...).

La hauteur totale ne devra pas dépasser **1,50 m**. Néanmoins, toutes les clôtures pourront comporter des piliers dont la hauteur est limitée à 1,80 m.

Les clôtures en limites séparatives ne pourront excéder une hauteur de **2 m**. Elles seront constituées :

- soit d'un mur bahut (ou panneaux préfabriqués) n'excédant pas 0,40 m de hauteur maximale qui peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc...) ou de panneaux de bois, même pleins, à l'exclusion de panneaux préfabriqués béton,
- soit seulement d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc...) ou de panneaux de bois, même pleins, à l'exclusion des panneaux préfabriqués béton.

5. INTERVENTION SUR LE BÂTI EXISTANT

5.1 Dispositions générales

- a) Les paragraphes 2° et 3° ne s'appliquent pas dans le cas d'une réfection totale ou partielle des toitures ou couvertures de bâtiments existants, pour autoriser l'emploi de matériaux similaires à ceux identifiés sur le bâtiment existant, ou encore pour respecter les volumes de la toiture d'origine.
- b) Des dispositions différentes de celles prévues aux paragraphes 2° et 3° pourront être autorisées pour les constructions existantes, dans le cas notamment du prolongement ou du raccordement de la toiture existante à l'extension projetée.
- c) Des dispositions différentes de celles prévues aux paragraphes 1 et 2 pourront être autorisées, pour répondre aux impératifs techniques des habitations bioclimatiques ou d'architecture contemporaine.

5.2 Cas particuliers

- Des dispositions différentes de celles prévues aux paragraphes 2 et 3 du présent article, pourront être autorisées, pour les vérandas et les serres.
- Les ouvrages divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ne sont pas soumis aux règles de l'article 11, à l'exception du paragraphe 1 relatif à l'esthétique général.
- Les constructions d'annexes telles que clapiers, poulaillers, etc. réalisées par des moyens de fortunes sont interdites.
- Des dispositions différentes de celles prévues aux paragraphes 2 et 3 du présent article, pourront être autorisées, pour les constructions bioclimatiques.

ARTICLE UC12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, il sera notamment exigé au minimum:

- a) **Pour les constructions à usage d'habitation** : deux places de stationnement non couvertes sur la parcelle, par logement créé. En cas de changement de destination d'un bâtiment présentant un intérêt architectural, il sera exigé un minimum de deux places de stationnement pour le premier logement créé, puis une place de stationnement, par logement supplémentaire.

- b) **Pour les constructions destinées aux bureaux ou aux commerces** : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'immeuble.
- c) **Pour les constructions à usage artisanal** : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'immeuble. Le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place par 200 m² de surface de plancher, si la densité d'occupation des locaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m².

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et de divers véhicules utilitaires.

Les dimensions minimales d'une place de stationnement sont 5 m de longueur et 2,30 m de largeur.

Les règles applicables aux constructions non prévues ci-dessus sont celles applicables aux établissements auxquels ces constructions sont le plus assimilables.

Pour les équipements d'intérêt collectif, le stationnement sera dimensionné en fonction des besoins nécessaires au fonctionnement de l'équipement et pour l'accueil du public.

Des équipements pour le stationnement des vélos sont mis en place aux abords des équipements publics. Leur nombre sera déterminé en fonction de la nature et de la localisation de l'établissement.

ARTICLE UC13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Au moins 30% de la superficie des parcelles destinées à la construction seront traités en espace vert planté.
- Les haies plantées en limite de propriété seront constituées préférentiellement de végétaux d'essences locales.

ARTICLE UC14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

Il n'est pas fixé de C.O.S.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

ARTICLE UE1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitation sauf celles mentionnées à l'article UE2.
- Les carrières, affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux mentionnés à l'article UE2.
- Les abris de fortune, les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés ;
- L'hébergement léger de loisirs (camping, caravanage, P.R.L., mobil home).
- Le stationnement des caravanes.

ARTICLE UE2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les habitations destinées aux personnes, dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements dans la zone ;
- Les équipements publics d'intérêt général et de proximité,
- Les affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements d'infrastructure.
- Les nouvelles installations classées ou les extensions d'installations existantes ne doivent pas être de nature à augmenter les nuisances au regard des zones d'habitat voisines.

ARTICLE UE3 – ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Terrains enclavés : tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Adaptation des accès à l'opération envisagée : tout terrain doit être desservi dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Accès sur les voies publiques : le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité publique.

2. Voirie

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques répondant à leur destination et à l'importance de leur trafic.

ARTICLE UE4 – RESEAUX

Eau :

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau.

Assainissement :

a) Eaux usées :

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle nécessitant une évacuation des eaux.

b) Eaux résiduaires :

Conformément aux dispositions prévues à l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel.

L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

Cette autorisation peut-être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses de premier établissement, d'entretien et d'exploitation entraînées par la réception de ces eaux."

c) Eaux pluviales :

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, les constructeurs ou aménageurs devront réaliser à leur charge, un réseau d'assainissement des eaux pluviales provenant des surfaces collectives imperméabilisées. En outre, chaque constructeur devra réaliser sur son propre fonds et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales provenant des aires imperméabilisées privatives.

Pour les installations le nécessitant, des dispositifs de prétraitement (déboureur, décanteur, déshuileur, ...) pourront être imposés au rejet des eaux pluviales.

ARTICLE UE5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

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

Tout point d'une construction à usage d'activité, doit être implanté à au moins 5 mètres de l'alignement des voies publiques communes à la zone.

ARTICLE UE7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée avec un recul au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point de la limite parcellaire le plus proche, avec un minimum de 5 mètres.

Les ouvrages divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux dispositions du présent article, en cas d'impératif technique.

ARTICLE UE8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre, au moins égale à la demi-hauteur à l'égout de la plus élevée de deux constructions, et jamais inférieure à 5 mètres.

Ces distances précitées ne doivent pas porter atteinte aux dispositions liées à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement et à la sécurité.

ARTICLE UE9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la superficie totale de la parcelle.

Cette emprise pourra être portée à 60% en cas d'extension d'installations existantes.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure.

ARTICLE UE10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions à usage d'activité par rapport au terrain naturel est fixée à 12 mètres au faîtage.
 - Un dépassement de ce plafond est autorisé sur une superficie ne dépassant pas 5% de la surface de la parcelle.
- La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à 12 mètres au faîtage.
 - Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau le plus haut du terrain naturel, sur l'emprise de la construction, de plus de 0.60 mètre.
 - Les façades exhausées devront être traitées dans un aspect identique à celui des autres niveaux de la construction.

**Le terrain naturel est défini comme celui n'ayant pas subi préalablement à la construction des transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.*

- Les ouvrages divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux dispositions du présent article, en cas d'impératif technique.

ARTICLE UE11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Esthétique générale

Les constructions de toute nature ne doivent pas porter atteinte, par leur aspect extérieur, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Toute architecture traditionnelle étrangère à la région est interdite.

Bâtiments à usage d'activités

S'agissant plus particulièrement de bâtiment à usage d'activités, les constructions présenteront une simplicité de volume, une unité de structure de matériaux allant dans le sens de l'économie et d'une bonne intégration dans le paysage.

Les matériaux de façade seront choisis parmi ceux n'accrochant pas la poussière, vieillissant bien et de préférence auto-lavables.

Les toitures terrasses ou à faible pente seront masquées par des acrotères.

ARTICLE UE12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, il sera exigé :

a) Pour les habitations :

Deux places de stationnement par logement sur la parcelle.

b) Pour les constructions à usage de bureaux :

Une surface affectée aux places de stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors œuvre nette de la construction.

c) Pour les établissements artisanaux :

Une place de stationnement par 100m² de la surface hors œuvre nette de la construction.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

d) Pour les établissements commerciaux :

- **Commerces courants :**

La surface affectée aux places de stationnement destinées à la clientèle sera adaptée à la nature du commerce et devra assurer son bon fonctionnement.

Les dimensions minimales d'une place de stationnement sont 5 m de longueur et 2,30 m de largeur.

Modalités d'application :

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire à ces obligations, il peut en être tenu quitte en application des articles L.421-3 et R.332-17 du Code de l'Urbanisme en aménageant sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut. Les règles applicables aux constructions non prévues ci-dessus sont celles applicables aux établissements auxquels ces constructions sont le plus assimilables.

ARTICLE UE13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Des rideaux d'arbres ou haies masqueront les stockages extérieurs.

ARTICLE UE14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

Le coefficient d'occupation des sols (COS) résulte de l'application des articles UE 1 à UE 13.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UT

ARTICLE UT1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions ou installations qui ne sont pas directement liées et nécessaires aux activités autorisées dans la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- Les constructions à usage agricole, artisanal ou industriel ;
- L'ouverture et l'exploitation des carrières ;
- Les dépôts de véhicules et de ferraille ;
- Les exhaussements et affouillements autres que ceux mentionnés à l'article Ut2.

De plus :

- Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation par débordement de cours d'eau, toute nouvelle construction est interdite, à l'exception des cas prévus à l'article UT2

ARTICLE UT2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions, installations ou équipements à usage touristique, sportif, d'hébergement touristique et de loisirs ;
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
- Les aires et constructions à usage de stationnement ouvertes au public ;
- Les constructions à usage d'habitation destinées à la direction, la surveillance et le gardiennage des établissements implantés dans la zone et sous réserve d'être intégrées au projet d'équipement ;
- L'aménagement, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes, ainsi que leurs annexes ;
- Les exhaussements et affouillements indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;
- Les constructions, installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (bassin d'orage, assainissement, eau potable, électricité, gaz, télécommunications,...) pour lesquels les règles des articles 5 et 8 à 14 du présent règlement ne s'appliquent pas, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère et environnementale.

Dans le secteur soumis à un risque d'inondation par débordement de cours d'eau :

- l'aménagement, l'extension, la réfection des constructions existantes, ainsi que la construction de leurs annexes, sous réserve qu'ils soient réalisés de façon à ce que le niveau du plancher bas se situe au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues ;
- la reconstruction à l'identique en cas de sinistre, sous réserve de prendre en compte le risque existant et les mesures nécessaires pour réduire ce risque.

ARTICLE UT3 – ACCES ET VOIRIE

Les accès et voiries créés devront satisfaire aux conditions énoncées à l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme et notamment garantir l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UT4 – RESEAUX

EAU :

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau. Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau ne sont pas admises.

ASSAINISSEMENT :

a) *Eaux usées :*

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle ou l'installation raccordée au réseau d'eau potable et non équipée d'un dispositif autonome d'évacuation des eaux usées.

b) *Eaux pluviales :*

Lorsque le réseau d'évacuation existe, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, le constructeur devra réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales. En outre, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation.

ARTICLE UT5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

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

Les constructions respecteront un retrait de 4 mètres minimum par rapport à l'axe des voies publiques.

En outre, le retrait par rapport aux cours d'eau est fixé à 10 m par rapport aux berges.

ARTICLE UT7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment, au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

ARTICLE UT8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Néant.

ARTICLE UT9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE UT10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE UT11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions de toute nature ne doivent pas porter atteinte, par leur aspect extérieur, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Toute architecture traditionnelle étrangère à la région est interdite.

ARTICLE UT12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

Les dimensions minimales d'une place de stationnement sont 5 m de longueur et 2,30 m de largeur.

ARTICLE UT13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

ARTICLE UT14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

Les possibilités d'occupation des sols (C.O.S.) résultent de l'application des articles UT1 à UT13.

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

1AU
AU

1AU

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

ARTICLE 1AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage industriel ;
- Les entrepôts commerciaux, sauf ceux liés aux commerces de détail ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article 1AU 2 ;
- Les carrières, affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux mentionnés à l'article 1AU 2 ;
- Les abris de fortune ;
- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés, sauf sur les terrains spécialement aménagés à cet effet en secteur 1AUe ;
- L'hébergement léger de loisirs (camping, caravanage, P.R.L., mobil-home) ;
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes.

ARTICLE 1AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les lotissements ou groupes de constructions à usage principal d'habitation, y compris les éventuels équipements collectifs d'accompagnement à l'exclusion de tout établissement classé, sous réserve que :
 - a) Ces opérations portent sur une superficie aménagée au moins égale à 5 000m², sauf opération terminale de la zone,
 - b) Le pétitionnaire réalise la viabilité interne et contribue aux dépenses d'exécution des équipements publics, conformément aux dispositions de l'article R.111-4 du code de l'Urbanisme.
- Les installations diverses, classées ou non qui, par leur destination, sont liées à l'habitation et à l'activité urbaine et à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec celles-ci.
- Les constructions à usage d'activités commerciales ou artisanales, sous réserve qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec les zones d'habitat limitrophes.
- Les ouvrages et installations divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils ne remettent pas en cause l'aménagement futur de l'ensemble de la zone.

ARTICLE 1AU 3 – ACCES ET VOIRIE

1. Accès

- Terrains enclavés : tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

- Adaptation des accès à l'opération envisagée : tout terrain doit être desservi dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

- Accès sur les voies publiques : le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité publique.

2. Voirie

- Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques répondant à leur destination et à l'importance de leur trafic.

- Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 10 logements ou 1 000 m² de surface de plancher. Elles doivent être aménagées dans la partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 1AU 4 – RESEAUX

1. EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau.

2. ASSAINISSEMENT

- **Eaux usées :**

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle nécessitant une évacuation des eaux usées.

- **Eaux pluviales :**

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, les constructeurs ou aménageurs devront réaliser à leur charge, un réseau d'assainissement des eaux pluviales provenant des surfaces collectives imperméabilisées. En outre, chaque constructeur devra réaliser sur son propre fonds et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales provenant des aires imperméabilisées privatives.

Dans tous les cas, les réseaux et dispositifs d'assainissement mis en œuvre devront être adaptés à la nature du terrain.

1AU

ARTICLE 1AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques des terrains ne sont pas réglementées.

ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies existantes ou en retrait avec un minimum de 3 mètres. Les garages doivent être implantés avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Retrait des constructions par rapport à l'axe de la RD12 : 15 mètres

2. CAS PARTICULIERS

Des reculs différents peuvent être autorisés :

- par rapport aux nouvelles voies créées à l'occasion des lotissements et des groupes d'habitations ;
- en cas d'impératif technique, pour les ouvrages et installations divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter :

- Sur les limites séparatives ;
- En retrait des limites séparatives, à distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ($\text{retrait} \geq H / 2$), comptée à partir du sol naturel, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Des reculs différents peuvent être autorisés :

- par rapport aux nouvelles limites séparatives créées à l'occasion des lotissements et des groupes d'habitations.
- pour les constructions et extensions en adossement à des bâtiments existants, déjà construits en limite séparative ;
- en cas d'impératif technique, pour les ouvrages divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la superficie totale de la parcelle.

ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. DISPOSITIONS GENERALES

La hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel¹ est limitée à 11 mètres.

- Sur les voies et terrains en pente, la hauteur maximale des constructions, par rapport au terrain naturel pourra être augmentée progressivement, compte-tenu de la pente, sans pouvoir dépasser de plus de 2 mètres la hauteur maximale autorisée à l'alinéa 1. Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau le plus haut du terrain naturel*, sur l'emprise de la construction, de plus de 0.60 mètre. Les façades exhaussées devront être traitées dans un aspect identique à celui des autres niveaux de la construction.
- En cas de remodelage du terrain, les dispositions ci-dessus restent applicables et la hauteur de façade apparente, par rapport à tout point du terrain remodelé, ne pourra en tout état de cause excéder de plus de 2 mètres, la hauteur maximale des constructions.

2. CAS PARTICULIER

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, des hauteurs différentes peuvent être admises ou imposées pour les équipements publics d'infrastructure.

ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1. ESTHETIQUE GENERALE

Les constructions de toute nature ne doivent pas porter atteinte par leur aspect extérieur, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

2. MATERIAUX DE CONSTRUCTIONS

Les constructions devront être réalisées en matériaux, dont la teinte permettra une bonne intégration dans l'environnement en se rapprochant par exemple des matériaux traditionnels utilisés dans la région.

2.1 Les façades

Les murs de façades, qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, essentage d'ardoise, produits verriers...) devront recevoir un enduit, soit teinté dans la masse à base de ciment-pierre ou de chaux blanche, soit peint de tonalité claire, le blanc pur étant strictement interdit.

¹ **Le terrain naturel** est défini comme celui n'ayant pas subi préalablement à la construction, des transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.

1AU

Les maisons en bois sont autorisées, mais elles devront respecter le caractère des lieux avoisinants et s'intégrer de manière satisfaisante dans le paysage.

Les imitations de matériaux, tels que la fausse brique, les colombages imitation bois, ... sont interdites.

2.2 Les couvertures

Les toitures doivent être recouvertes de tuile, d'ardoise, de zinc, de produit verrier ou de tout autre matériau les imitant. Il est possible d'y intégrer des panneaux solaires. Les toitures végétalisées sont autorisées.

3. VOLUME DES TOITURES

Sont interdites :

- Les toitures de 4 pans à faible pente*,
- Les toitures à une seule pente faible*, sauf pour les constructions implantées en limite séparative et les toitures végétalisées.

() La pente est dite "faible" lorsqu'elle est inférieure à 30°*

4. CLOTURES

Les dispositions du présent article ne font pas obstacle à la mise en place de haies vives, sous réserve de la prise en compte des dispositions de l'article 13.

Sur les terrains en pente, la hauteur des murs de soutènement ne sera pas prise en compte, pour le calcul de la hauteur du mur de clôture.

Les clôtures, sur les voies publiques et dans les marges de reculement imposées en bordure de celles-ci, devront être constituées :

- soit d'un mur s'il prolonge le bâti et présente une unité d'aspect avec celui-ci,
- soit d'un mur bahut n'excédant pas 0,70 m de hauteur moyenne qui peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc...),
- soit d'un soubassement en panneaux préfabriqués béton d'une hauteur maximale de 0,40 m qui peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc...),
- soit seulement d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc...).

La hauteur totale ne devra pas dépasser **1,50 m**. Néanmoins, toutes les clôtures pourront comporter des piliers dont la hauteur est limitée à 1,80 m.

Les clôtures en limites séparatives ne pourront excéder une hauteur de **2 m**. Elles seront constituées :

- soit d'un mur bahut (ou panneaux préfabriqués) n'excédant pas 0,40 m de hauteur maximale qui peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc...) ou de panneaux de bois, même pleins, à l'exclusion de panneaux préfabriqués béton,
- soit seulement d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc...) ou de panneaux de bois, même pleins, à l'exclusion des panneaux préfabriqués béton.

5. CAS PARTICULIERS

- Des dispositions différentes de celles prévues aux paragraphes 2 et 3 du présent article, pourront être autorisées, pour les vérandas et les serres.

1AU

- Les ouvrages divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ne sont pas soumis aux règles de l'article 11, à l'exception du paragraphe 1 relatif à l'esthétique général.
- Les constructions d'annexes telles que clapiers, poulaillers, chenils etc... sont interdites.
- Des dispositions différentes de celles prévues aux paragraphes 2 et 3 du présent article pourront être autorisées, pour les habitations bioclimatiques et les projets d'architecture contemporaine.

ARTICLE 1AU 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, il sera notamment exigé au minimum :

- a) **Pour les constructions à usage d'habitation** : deux places de stationnement non couvertes sur la parcelle, par logement créé.

En outre, il sera exigé pour les lotissements et les groupes d'habitation, l'aménagement d'une place supplémentaire par logement créé, non couverte et à usage collectif en dehors des parcelles privatives. Les dimensions minimales d'une place de stationnement sont de 5 mètres de longueur et de 2,5 mètres de largeur.

- b) **Pour les constructions destinées aux bureaux ou aux commerces** : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'immeuble.

- c) **Pour les constructions à usage d'artisanat** : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la Surface de plancher de l'immeuble. Le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place par 200 m² de surface de plancher, si la densité d'occupation des locaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m².

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et des divers véhicules utilitaires.

Les règles applicables aux constructions non prévues ci-dessus sont celles applicables aux établissements auxquels ces constructions sont le plus assimilables.

Des équipements pour le stationnement des vélos sont mis en place aux abords des équipements publics et d'intérêt collectif. Leur nombre sera déterminé en fonction de la nature et de la localisation de l'établissement.

ARTICLE 1AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. DISPOSITIONS GENERALES

- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre par tranche de 50 m².
- Au moins 50% de la superficie des parcelles privatives destinées à la construction seront traités en espace vert planté.

1AU

- Les haies plantées en limite de propriété seront composées préférentiellement de végétaux d'essences locales ⁽¹⁾.

2. GROUPES D'HABITATION ET LOTISSEMENT

- Pour les lotissements à usage principal d'habitation et les groupes d'habitations, il doit être aménagé *un* ou *des* espace(s) commun(s) d'une superficie minimale obtenue de 20 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher.
- Des plantations, réalisées de préférence au moyen d'essences locales, seront mises en place en limite de zone par les futurs aménageurs, afin de faciliter l'intégration des constructions dans le paysage.
- Les marges de reculement en bordure des voies départementales seront traitées en espace vert planté.

ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

ARTICLE AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol, à l'exception des cas prévus à l'article 2.

ARTICLE AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les ouvrages et installations divers, lorsqu'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les affouillements et exhaussements de sol définis à l'article R.442-2 du code de l'urbanisme, s'ils sont liés aux équipements d'infrastructure.

ARTICLE AU 3 – ACCES ET VOIRIE

L'accès et la voirie ne sont pas réglementés.

ARTICLE AU 4 – RESEAUX

1. Eau Potable :

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau.

2. Assainissement :

- **Eaux usées**

Lorsque le réseau existe, le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute installation nouvelle nécessitant une évacuation des eaux. En l'absence de réseau, l'assainissement autonome des installations en conformité avec la réglementation en vigueur est autorisé. Les installations devront être prévues pour être facilement raccordables au réseau public lorsqu'il sera réalisé.

- **Eaux pluviales**

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, le pétitionnaire devra réaliser sur son propre fonds un dispositif d'assainissement des eaux pluviales provenant des aires imperméabilisées privatives.

Dans tous les cas, les réseaux et dispositifs d'assainissement mis en œuvre devront être adaptés à la nature du terrain.

ARTICLE AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques des terrains ne sont pas réglementées

ARTICLE AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies existantes ou en retrait avec un minimum de 3 mètres. Les garages doivent être implantés avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement.

CAS PARTICULIERS

Des reculs différents peuvent être autorisés :

- par rapport aux nouvelles voies créées à l'occasion des lotissements et des groupes d'habitations ;
- en cas d'impératif technique, pour les ouvrages et installations divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter :

- Sur les limites séparatives ;
- En retrait des limites séparatives, à distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ($\text{retrait} \geq H / 2$), comptée à partir du sol naturel, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Des reculs différents peuvent être autorisés :

- par rapport aux nouvelles limites séparatives créées à l'occasion des lotissements et des groupes d'habitations.
- pour les constructions et extensions en adossement à des bâtiments existants, déjà construits en limite séparative ;
- en cas d'impératif technique, pour les ouvrages divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel¹ est limitée à 11 mètres.

ARTICLE AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions de toute nature ne doivent pas porter atteinte par leur aspect extérieur, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

ARTICLE AU 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement n'est pas réglementé.

ARTICLE AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

ARTICLE AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

¹ **Le terrain naturel** est défini comme celui n'ayant pas subi préalablement à la construction, des transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol, à l'exception des cas prévus à l'article A 2.

Dans le secteur soumis à un risque d'inondation par débordement des cours d'eau et dans le secteur, où la nappe phréatique a déjà débordé, toutes les occupations ou utilisations du sol sont interdites, à l'exception des travaux susceptibles de réduire les conséquences du risque.

De plus :

- Dans les secteurs exposés à un risque d'inondation par débordement des cours d'eau : toute nouvelle construction, à l'exception des cas prévus à l'article A2
- Dans les secteurs exposés à un risque d'inondation par débordement de la nappe : les sous-sols dans les conditions exposées à l'article A2

ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, y compris les habitations liées aux personnes dont la présence sur place est nécessaire.

De plus :

- **Pour le bâti agricole signalé au titre de l'article L.123.1-5-7** : le changement de destination des constructions existantes, pour un usage d'habitation ou d'hébergement touristique (gîtes et chambres d'hôtes).

Dans le secteur soumis à un risque d'inondation par débordement de cours d'eau :

- l'aménagement, l'extension, la réfection des constructions existantes, ainsi que la construction de leurs annexes, sous réserve qu'ils soient réalisés de façon à ce que le niveau du plancher bas se situe au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues ;
- la reconstruction à l'identique en cas de sinistre, sous réserve de prendre en compte le risque existant et les mesures nécessaires pour réduire ce risque.

Dans le secteur soumis à un risque d'inondation par débordement de la nappe :

Pour tous travaux ou constructions autorisés dans ces secteurs, et en fonction de l'aléa :

- ↳ Les sous-sols seront interdits dans les zones où la profondeur de la nappe est comprise entre 0 et 1 mètre, puis 1 mètre et 2,5 mètres ;

A

- ↪ Des dispositions constructives et techniques appropriées pourront être imposées pour bloquer les remontées d'eau par capillarité ;
- ↪ Des dispositions techniques, adaptées à la nature des terrains, devront être prises pour diminuer le risque de dysfonctionnement des systèmes de gestion des eaux pluviales par infiltration.

ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées, dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Ces voies doivent permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie. En aucun cas, l'accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

ARTICLE A 4 – RESEAUX

1. EAU POTABLE

L'alimentation en eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation, ainsi que pour toutes installations ou locaux à usage assimilé.

2. ASSAINISSEMENT

- **Eaux usées**

Lorsque le réseau existe, le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle nécessitant une évacuation des eaux.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome des constructions en conformité avec la réglementation en vigueur est autorisé. Les installations devront être prévues pour être facilement raccordables au réseau public lorsqu'il sera réalisé.

- **Eaux pluviales**

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, le pétitionnaire devra réaliser sur son propre fonds un dispositif d'assainissement des eaux pluviales provenant des aires imperméabilisées privatives.

Dans tous les cas, les réseaux et dispositifs d'assainissement mis en œuvre devront être adaptés à la nature du terrain.

ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques des terrains ne sont pas réglementées

ARTICLE A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. DISPOSITIONS GENERALES

Les retraits exigés par rapport aux voies et cours d'eau sont les suivants :

- routes départementales : 25 mètres de l'axe ;
- autres voies : 10 mètres de l'axe ;
- cours d'eau : 10 m par rapport aux berges.

2. CAS PARTICULIERS

- Des reculs différents peuvent être autorisés, en cas d'impératif technique, pour les ouvrages et installations divers, nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- L'extension, l'aménagement ou la reconstruction de bâtiments ne respectant pas les dispositions du présent article, est autorisée dans le respect du même retrait que le bâtiment existant.

ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. DISPOSITIONS GENERALES

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction nouvelle au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

2. CAS PARTICULIERS

Des reculs différents peuvent être autorisés, en cas d'impératif technique, pour les ouvrages et installations divers, nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Les extensions, aménagement ou reconstruction de bâtiments ne respectant pas les dispositions du présent article, sont autorisés dans le respect du même retrait que le bâtiment existant.

ARTICLE A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. DISPOSITIONS GENERALES

La hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel¹ est limitée à 11 mètres.

Sur les voies et terrains en pente, la hauteur maximale des constructions, par rapport au terrain naturel pourra être augmentée progressivement, compte-tenu de la pente, sans pouvoir dépasser de plus de 2 mètres la hauteur maximale autorisée à l'alinéa 1.

Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau le plus haut du terrain naturel*, sur l'emprise de la construction, de plus de 0.60 mètre. Les façades exhausées devront être traitées dans un aspect identique à celui des autres niveaux de la construction.

En cas de remodelage du terrain, les dispositions ci-dessus restent applicables et la hauteur de façade apparente, par rapport à tout point du terrain remodelé, ne pourra en tout état de cause excéder de plus de 2 mètres, la hauteur maximale des constructions.

2. CAS PARTICULIER

- 2.1) En cas d'implantation d'une construction en adossement à des bâtiments existants ou en cas d'extension de bâtiments existants, les règles ci-dessus peuvent être modifiées à condition cependant que la nouvelle construction n'excède pas la hauteur du bâtiment existant,
- 2.2) L'aménagement et le changement de destination d'un bâtiment existant, dont la hauteur est supérieure à celle fixée au paragraphe 1 du présent article, est autorisée sous réserve de ne pas modifier le volume de la construction,
- 2.3) Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, des hauteurs différentes peuvent être admises ou imposées pour les équipements publics d'infrastructure,
- 2.4) Des hauteurs différentes peuvent être admises ou imposées pour les constructions nouvelles et les travaux sur constructions existantes, réalisés sur les "éléments bâtis" repérés au plan de zonage et faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'urbanisme, afin de mettre en valeur les éléments ainsi protégés.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1. ESTHETIQUE GENERALE

Les constructions de toute nature ne doivent pas porter atteinte par leur aspect extérieur, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

2. MATERIAUX

Les constructions devront être réalisées en matériaux, dont la teinte se rapprochera le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région.

2.1 Les façades

¹ **Le terrain naturel** est défini comme celui n'ayant pas subi préalablement à la construction, des transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.

Les murs de façades, qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, essentage d'ardoise, bois,...) devront recevoir un enduit, soit teinté dans la masse à base de ciment-pierre ou de chaux blanche, soit peint de tonalité claire, le blanc pur étant strictement interdit.

Les imitations de matériaux, tels que la fausse brique, les colombages imitation bois, ... sont interdites.

2.2 Les couvertures

Les toitures doivent être recouvertes de tuile, d'ardoise, de zinc ou de tout autre matériau les imitant.

3. VOLUME DES TOITURES

Sont interdites :

- Les toitures de 4 pans à faible pente*,
- Les toitures à une seule pente faible*, sauf pour les constructions implantées en limite séparative,
- Les terrasses.

(*) La pente est dite "faible" lorsqu'elle est inférieure à 30°

4. INTERVENTIONS SUR LE BATI EXISTANT

4.1) Dispositions générales

- a) Les paragraphes 2° et 3° ne s'appliquent pas dans le cas d'une réfection totale ou partielle des toitures ou couvertures de bâtiments existants, pour autoriser l'emploi de matériaux similaires à ceux identifiés sur le bâtiment existant, ou encore pour respecter les volumes de la toiture d'origine.
- b) Des dispositions différentes de celles prévues aux paragraphes 2° et 3° pourront être autorisées pour les constructions existantes, dans le cas notamment du prolongement ou du raccordement de la toiture existante à l'extension projetée.

4.2) Le patrimoine bâti identifié au titre de l'article L. 123.1-5-7

Les constructions nouvelles et les travaux sur constructions existantes, réalisés sur les "éléments bâtis" repérés au plan de zonage et faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'urbanisme, doivent respecter les dispositions particulières fixées au Titre V du présent règlement.

5. CAS PARTICULIERS

- Les ouvrages divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ne sont pas soumis aux règles de l'article 11, à l'exception du paragraphe 1 relatif à l'esthétique général.
- Les constructions d'annexes telles que clapiers, poulaillers, etc... réalisées par des moyens de fortunes sont interdites.
- Des dispositions différentes de celles prévues aux paragraphes 2 et 3 du présent article, pourront être autorisées, pour les constructions bioclimatiques.

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les haies plantées en limite de propriété seront composées préférentiellement de végétaux d'essences locales.

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

Sans objet.

TITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Np

Nr

Nt

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

La zone N comprend :

- **Un sous-secteur "Np"**, qui couvre pour partie les périmètres de protection rapprochée et éloignée des forages de la Fontaine aux malades (cf. annexes 5.1 et 5.2).
- **Un sous-secteur "Nr"**, qui correspond à une zone où sont identifiés les écosystèmes remarquables caractéristiques du littoral qui doivent être maintenus pour assurer l'équilibre biologique au sens des dispositions de l'article L146-6 du code de l'urbanisme et de ses décrets d'application que sont les articles R146-1 et R146-2 du code de l'urbanisme.
- **Un sous-secteur "Nt"**, qui correspond au périmètre du camping municipal.

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol, à l'exception des cas prévus à l'article 2.

Dans le secteur soumis à un risque d'inondation par débordement des cours d'eau et dans le secteur, où la nappe phréatique a déjà débordé, toutes les occupations ou utilisations du sol sont interdites, à l'exception des travaux susceptibles de réduire les conséquences du risque.

En secteur Np, tout type d'occupation ou d'utilisation portant atteinte aux forages de la Fontaine aux malades.

De plus :

- Dans les secteurs exposés à un risque d'inondation par débordement des cours d'eau : toute nouvelle construction, à l'exception des cas prévus à l'article N2
- Dans les secteurs exposés à un risque d'inondation par débordement de la nappe : les sous-sols dans les conditions exposées à l'article N2

ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les abris pour animaux sous réserve de leur bonne intégration aux lieux avoisinants ;
- Les ouvrages, installations et équipements divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de leur bonne intégration aux lieux avoisinants ;
- Les affouillements et exhaussements de sol définis à l'article R.442-2 du code de l'urbanisme, s'ils sont liés aux équipements d'infrastructure.
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes, ainsi que la construction de leurs annexes (à condition de ne pas être éloignées de plus de 25 mètres de la construction principale et sous réserve de ne pas porter atteinte à la nature ou au caractère des lieux avoisinants) ;

En secteur Nt :

- Les constructions, installations ou équipements à usage touristique, sportif, d'hébergement touristique et de loisirs ;
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
- Les aires et constructions à usage de stationnement ouvertes au public ;

Les constructions à usage d'habitation destinées à la direction, la surveillance et le gardiennage des établissements implantés dans la zone et sous réserve d'être intégrées au projet d'équipement.

Dans le secteur Nr :

Seuls, les aménagements légers sont autorisés en application des articles L146-6 et R146-2 du code de l'urbanisme.

Dans le secteur soumis à un risque d'inondation par débordement de cours d'eau :

- l'aménagement, l'extension, la réfection des constructions existantes, ainsi que la construction de leurs annexes, sous réserve qu'ils soient réalisés de façon à ce que le niveau du plancher bas se situe au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues ;
- la reconstruction à l'identique en cas de sinistre, sous réserve de prendre en compte le risque existant et les mesures nécessaires pour réduire ce risque.

Dans le secteur soumis à un risque d'inondation par débordement de la nappe :

Pour tous travaux ou constructions autorisés dans ces secteurs, et en fonction de l'aléa :

- ↪ Les sous-sols seront interdits dans les zones où la profondeur de la nappe est comprise entre 0 et 1 mètre, puis 1 mètre et 2,5 mètres ;
- ↪ Des dispositions constructives et techniques appropriées pourront être imposées pour bloquer les remontées d'eau par capillarité ;
- ↪ Des dispositions techniques, adaptées à la nature des terrains, devront être prises pour diminuer le risque de dysfonctionnement des systèmes de gestion des eaux pluviales par infiltration.

ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées, dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Ces voies doivent permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie. En aucun cas, l'accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

ARTICLE N 4 – RESEAUX

1. EAU

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau.

2. ASSAINISSEMENT

- **Eaux usées :**

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle nécessitant une évacuation des eaux.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome des constructions en conformité avec la réglementation en vigueur est autorisé. Les installations devront être prévues pour être facilement raccordables au réseau public lorsqu'il sera réalisé.

- **Eaux pluviales :**

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, le pétitionnaire devra réaliser sur son propre fonds un dispositif d'assainissement des eaux pluviales provenant des aires imperméabilisées privatives.

Dans tous les cas, les réseaux et dispositifs d'assainissement mis en œuvre devront être adaptés à la nature du terrain.

ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

DISPOSITIONS GENERALES

Les retraits exigés par rapport aux voies et cours d'eau sont les suivants :

- routes départementales : 25 mètres de l'axe ;
- autres voies : 10 mètres de l'axe ;
- cours d'eau : 10 m par rapport aux berges.

3. CAS PARTICULIERS

- Des reculs différents peuvent être autorisés, en cas d'impératif technique, pour les ouvrages et installations divers, nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

- L'extension, l'aménagement ou la reconstruction de bâtiments ne respectant pas les dispositions du présent article, est autorisée dans le respect du même retrait que le bâtiment existant.

ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. DISPOSITIONS GENERALES

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction nouvelle au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

2. CAS PARTICULIERS

- Des reculs différents peuvent être autorisés, en cas d'impératif technique, pour les ouvrages et installations divers, nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- L'extension, l'aménagement ou la reconstruction de bâtiments ne respectant pas les dispositions du présent article, est autorisées dans le respect du même retrait que le bâtiment existant.

ARTICLE N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. DISPOSITIONS GENERALES

La hauteur totale des constructions par rapport au terrain naturel est limitée à 9 mètres. Cette hauteur est ramenée à 3,50 pour les abris pour animaux.

Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau le plus haut du terrain naturel*, sur l'emprise de la construction, de plus de 0.60 mètre.

Les façades exhausées devront être traitées dans un aspect identique à celui des autres niveaux de la construction.

() Le terrain naturel est défini comme celui n'ayant pas subi préalablement à la construction, des transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.*

2. CAS PARTICULIERS

2.1 - En d'implantation d'une construction en adossement à des bâtiments existants, en cas d'extension de bâtiments existants, les règles ci-dessus peuvent être modifiées à condition cependant que la nouvelle construction n'excède pas la hauteur du bâtiment existant.

2.2 – Les installations et équipements d'intérêt collectif sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement immédiat.

2.3 - L'aménagement et le changement de destination d'un bâtiment existant, dont la hauteur est supérieure à celle fixée au paragraphe 1 du présent article est autorisée, sous réserve de ne pas modifier le volume de la construction.

2.4 - Des hauteurs différentes peuvent être admises ou imposées pour les constructions nouvelles et les travaux sur constructions existantes, réalisés sur les "éléments bâtis" repérés au plan de zonage et faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme, afin de mettre en valeur les éléments ainsi protégés.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1. ESTHETIQUE GENERALE

Les constructions de toute nature ne doivent pas porter atteinte par leur aspect extérieur, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

2. LES MATERIAUX DE CONSTRUCTION

Les constructions devront être réalisées en matériaux, dont la teinte se rapprochera le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région.

2.1 - Les façades

Les murs de façades, qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, essentage d'ardoise, bois,...) devront recevoir un enduit, soit teinté dans la masse à base de ciment-pierre ou de chaux blanche, soit peint de tonalité claire, le blanc pur étant strictement interdit.

Les imitations de matériaux, tels que la fausse brique, les colombages imitation bois, ... sont interdites.

2.2 - Les couvertures:

Les toitures doivent être recouvertes de tuile, d'ardoise, de zinc ou de tout autre matériau les imitant.

3. VOLUME DES TOITURES

Sont interdites :

- Les toitures de 4 pans à faible pente*,

- Les toitures à une seule pente faible*, sauf pour les constructions implantées en limite séparative,
 - Les terrasses.
- (*) La pente est dite "faible" lorsqu'elle est inférieure à 30°

4. CLOTURES

Les dispositions du présent article ne font pas obstacle à la mise en place de haies vives, sous réserve de la prise en compte des dispositions de l'article 13.

Les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur de pierre ;
- soit d'un dispositif à clair-voie végétalisé ou doublé d'une haie bocagère.

5. INTERVENTIONS SUR LE BATI EXISTANT

5.1 Dispositions générales

a) Les paragraphes 2° et 3° ne s'appliquent pas dans le cas d'une réfection totale ou partielle des toitures ou couvertures de bâtiments existants, pour autoriser l'emploi de matériaux similaires à ceux identifiés sur le bâtiment existant, ou encore pour respecter les volumes de la toiture d'origine.

b) Des dispositions différentes de celles prévues aux paragraphes 2° et 3° pourront être autorisées pour les constructions existantes, dans le cas notamment du prolongement ou du raccordement de la toiture existante à l'extension projetée.

c) Des dispositions différentes de celles prévues aux paragraphes 2° et 3° pourront être autorisées, pour répondre aux impératifs techniques des habitations bioclimatiques.

5.2 Le patrimoine bâti identifié au titre de l'article L.123.1-5.7

Les constructions nouvelles et les travaux sur constructions existantes, réalisés sur les "éléments bâtis" repérés au plan de zonage et faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-5-1 7° du Code de l'urbanisme, doivent respecter les dispositions particulières fixées au Titre V du présent règlement.

6. CAS PARTICULIER

- Les ouvrages divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ne sont pas soumis aux règles de l'article 11, à l'exception du paragraphe 1 relatif à l'esthétique général.
- Les constructions d'annexes telles que clapiers, poulaillers, chenils, etc. réalisées par des moyens de fortunes sont interdites.

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT

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

Des équipements pour le stationnement des vélos sont mis en place aux abords des équipements publics et d'intérêt collectif. Leur nombre sera déterminé en fonction de la nature et de la localisation de l'établissement.

ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les haies plantées en limite de propriété seront composées de préférence de végétaux d'essences locales.

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

TITRE 6

**DISPOSITIONS PARTICULIERES AU TITRE DE LA PROTECTION DU
PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER L.123.1-5-7**

Concernant le patrimoine bâti

- Tous les travaux réalisés sur les constructions doivent être conçus dans le respect des dispositions applicables à la (aux) zone(s) concernées contenues dans les titres 1 à 4 du règlement et dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur :
 - Des caractéristiques historiques, culturelles ou écologiques, qui ont conduit à leur identification,
 - De leur ordonnancement et de leur volumétrie,
 - Des matériaux et des modalités constructives du ou des bâtiments d'origine.
- Sauf contrainte(s) technique(s) forte(s) liée(s) à l'état de la ou des constructions (désordres irréversibles dans les structures par exemple, un projet portant sur une démolition (totale ou partielle), une réhabilitation, une extension ou une surélévation des constructions ou ensembles bâtis identifiés peut être refusé, dès lors qu'il porte atteinte, de par son implantation, sa volumétrie ou le traitement des façades et toitures, aux caractères culturels, historiques ou écologiques des constructions ou sites identifiés.
- Le projet doit sauf contrainte(s) technique(s) forte(s) liée(s) à l'état de la construction (désordres irréversibles dans les structures par exemple), conserver les dépendances qui présentent un intérêt culturel ou historique (pigeonnier, logements, étables, écuries, puits, hangar, fontaines, etc.).
- Les éléments de clôture existants (portail, murs, murets, grilles, etc.) qui constituent un rappel de l'architecture des bâtiments identifiés doivent être s'ils existent, préservés ou utilisés comme modèle pour les clôtures nouvelles.
- Dans le cas de travaux de réhabilitation ou de rénovation, les mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideau de fer) peuvent être interdits. A défaut, les caissons doivent être implantés à l'intérieur des constructions.
- En cas de création de niveaux supplémentaires ou de modification de la hauteur des niveaux existants dans les constructions identifiées, la re-division des baies de proportion d'origine est interdite.
- La création de nouveaux percements doit respecter le principe général de composition des façades et les proportions dominantes (rapport entre la hauteur et la largeur) des baies d'origine, lorsqu'elles ont été conservées dans leurs proportions initiales.
- Le projet doit assurer l'insertion des nouvelles constructions dans le contexte d'ensemble.

Concernant le patrimoine paysager

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 123-1-5-7 doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.



Haies et boisements à conserver :

Les espaces ou les éléments repérés aux documents graphiques, au titre de l'article L. 123-1-5-7, par une trame paysagère, sont des espaces boisés ou des haies dans lesquels il est souhaitable de conserver voire développer ces éléments. Dans ces espaces sont admis les travaux ne compromettant pas leur caractère, ceux nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien de ces espaces, à leur réorganisation éventuelle et à leur mise en valeur mais en aucun cas les nouvelles aires de stationnement. La conception des éventuels aménagements pourra avantageusement les utiliser et les intégrer comme trames structurantes.

La suppression partielle de ces espaces doit être compensée par des plantations de qualité équivalente (essence et développement à terme) dans le respect de la composition végétale d'ensemble existante ou en projet.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ANNEXE 1

DOCUMENT D'INFORMATION

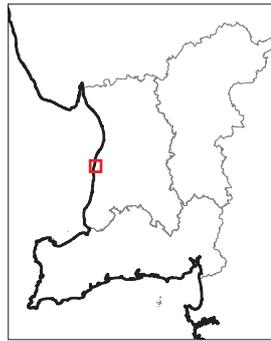
**« CARTE RELATIVE AU RISQUE D'INONDATION PAR
DEBORDEMENT DES COURS D'EAU » (MISE À JOUR OCTOBRE
2007)**

Atlas régional des zones inondables

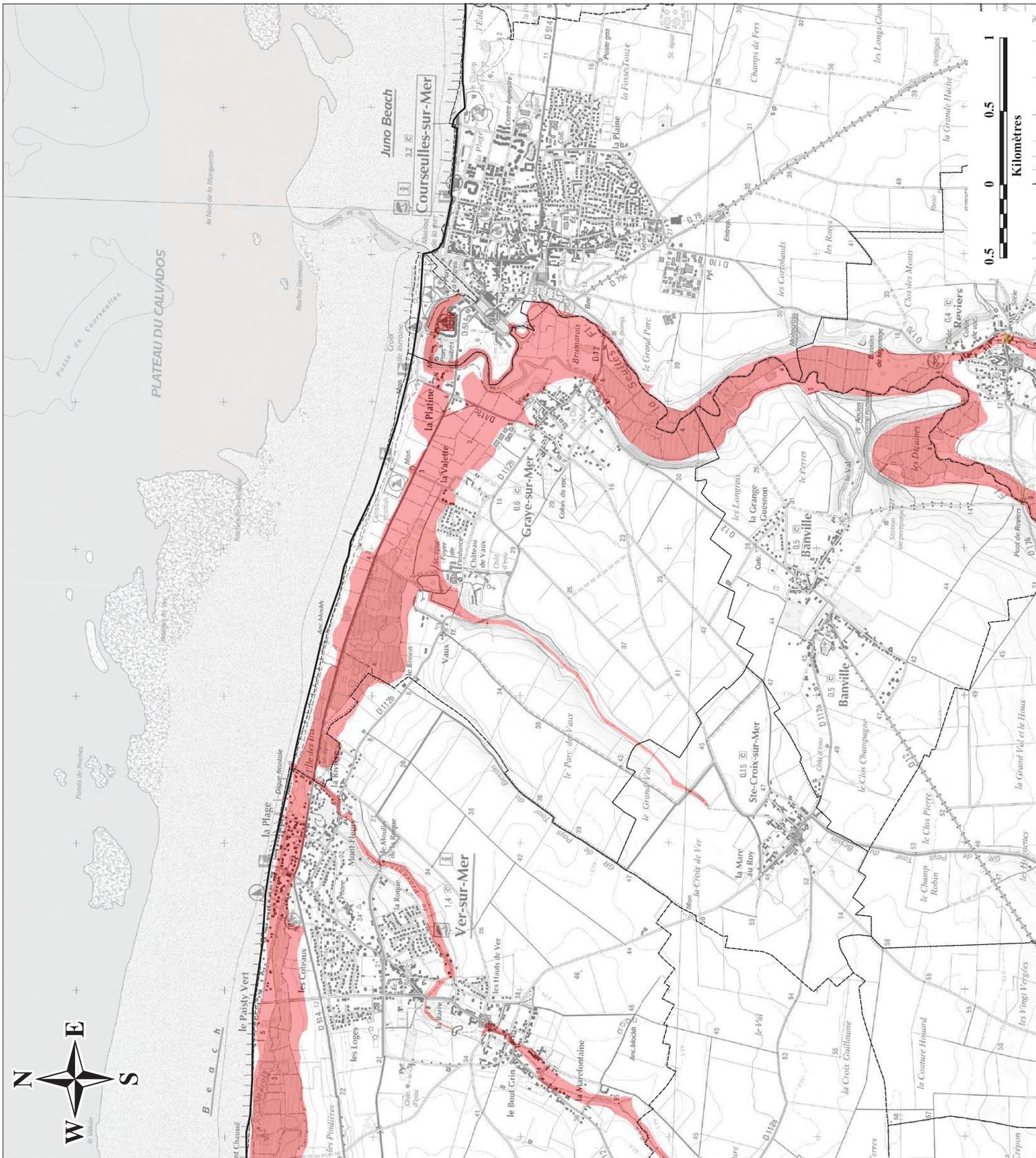
Etat de la connaissance au
22/10/2007

-  Limite d'étude
 -  Zone inondable
 -  Zone alluviale à risque mal identifié
 -  Zone inondable bénéficiant d'une protection particulière (Polders notamment)
- Situation soumise à l'entretien et l'efficacité des ouvrages

Graye-sur-Mer
Code INSEE 14318



Il est fortement conseillé de se reporter à la notice avant l'interprétation de cette carte



ANNEXE 2

DOCUMENT D'INFORMATION

**« CARTE RELATIVE AU RISQUE D'INONDATION PAR REMONTEE
DE LA NAPPE PHREATIQUE » (MISE À JOUR MAI 2009)**

Profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux

Etat des connaissances : mai 2009

Profondeur de l'eau et nature du risque

Débordements de nappe observés

0 à 1 m : risque d'inondation des réseaux et sous-sols

de 1 m à 2.5 m : risque d'inondation des sous-sols

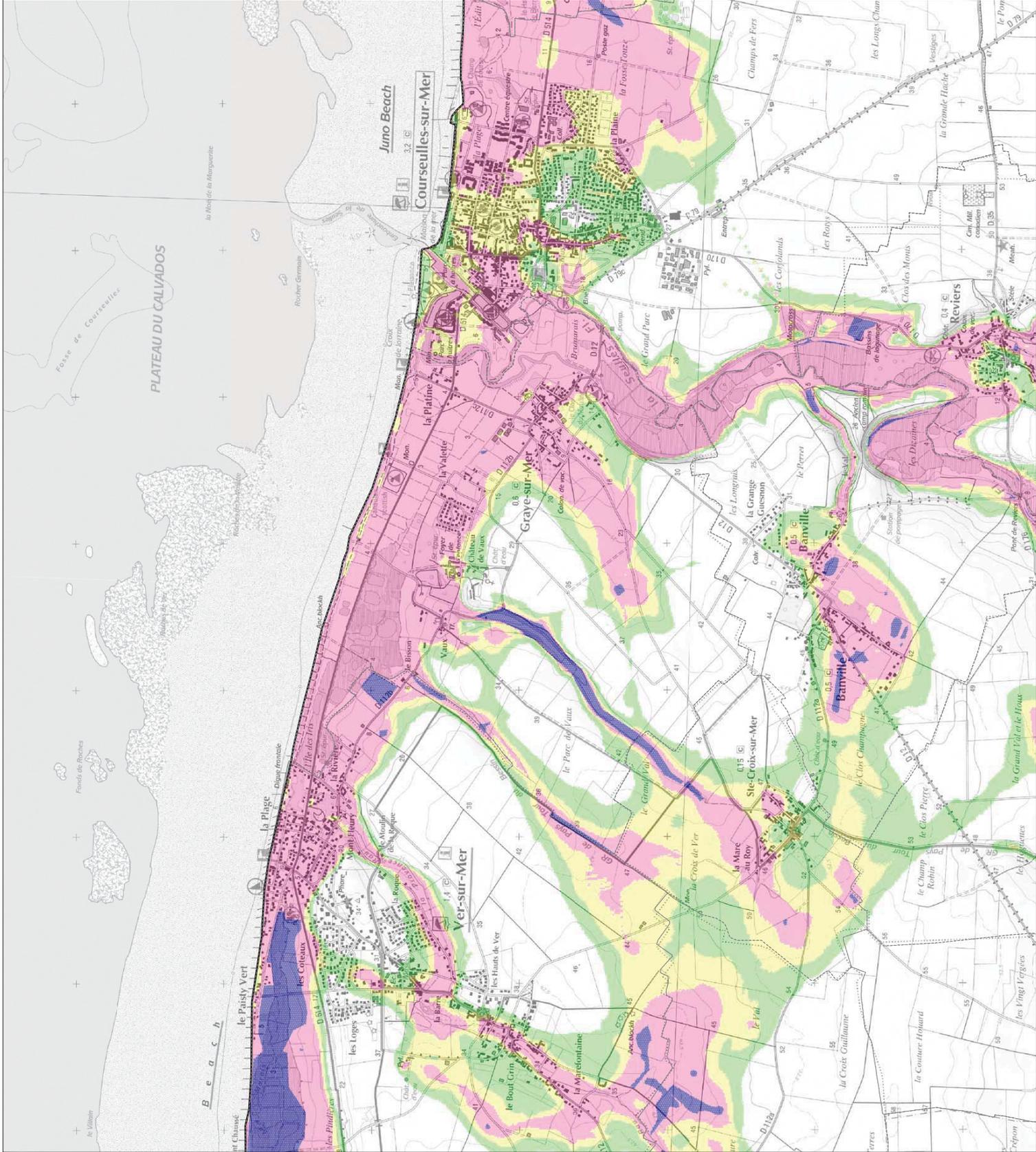
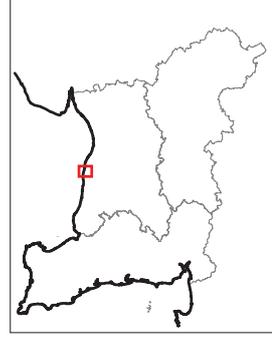
2.5 m à 5 m : risque pour les infrastructures profondes

5 m : pas de risque a priori



GRAYE-SUR-MER

14318



ANNEXE 3

DOCUMENT D'INFORMATION

**« CARTE RELATIVE AUX RISQUES LIES AU PHENOMENE DE
SUBMERSION MARINE » (MISE À JOUR JANVIER 2011)**

Atlas régional des Zones sous le Niveau Marin

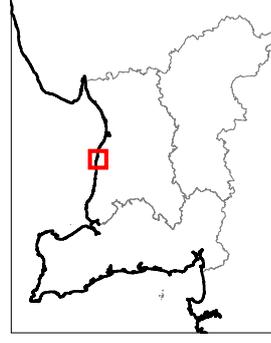
Etat de la connaissance au
 26/01/2011

-  Zone située moins d'un mètre au dessus du niveau marin centennal
Cote de référence : 4.15 m IGN 69
-  Zone située au dessous du niveau marin centennal
-  Zone située plus d'un mètre au dessous du niveau marin centennal
-  Zone de 100 m derrière un ouvrage ou un cordon dunaire jouant un rôle de protection contre les submersions
-  Cours d'eau (IGN Bdtopo)

GRAYE-SUR-MER
 Code INSEE 14318

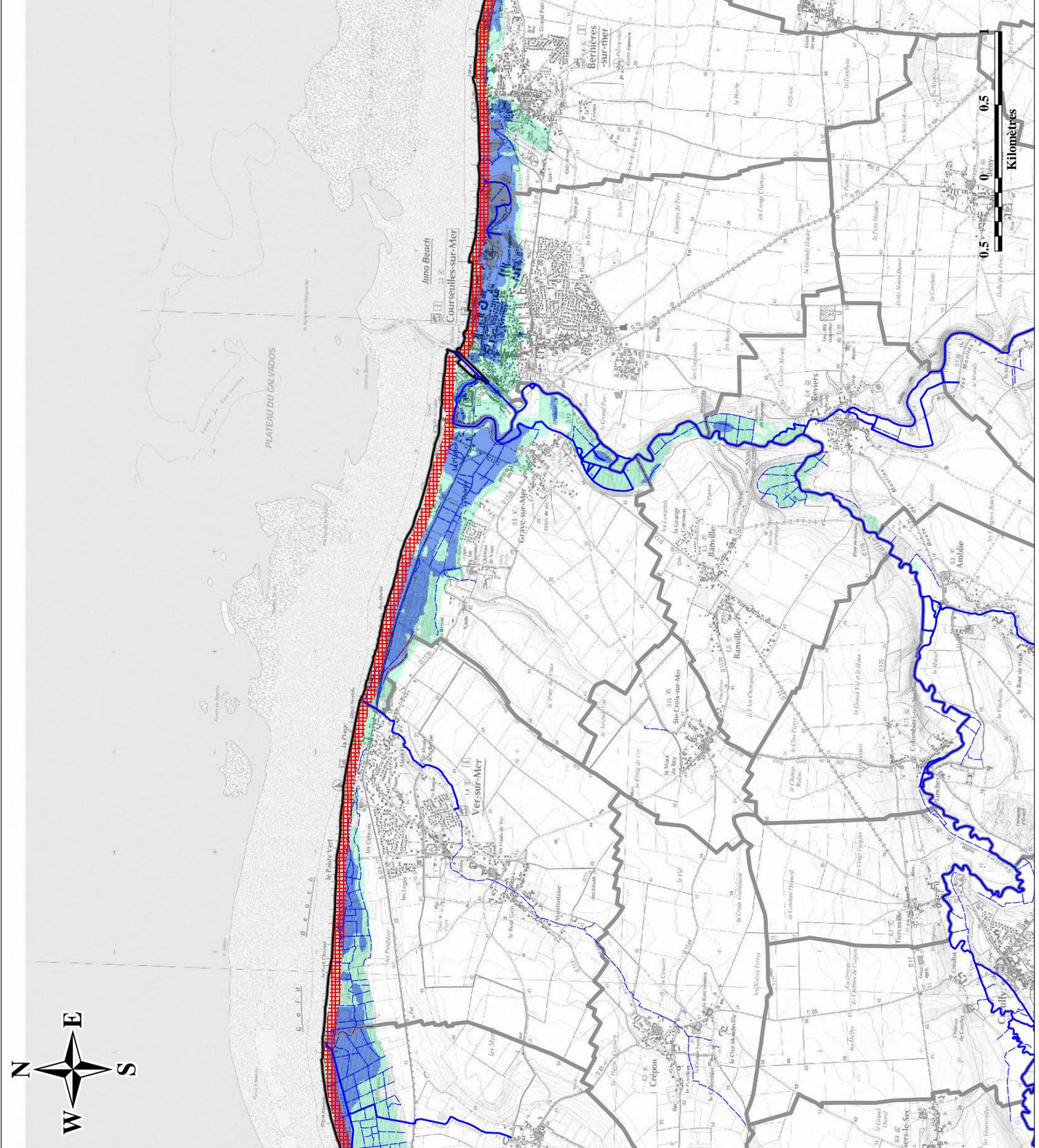


Limite de commune



Il est fortement conseillé de se reporter à la notice avant l'interprétation de cette carte

Sources :
 © DREAL-BN / SRMP
 © DDTM 14 et 50
 © IGN - Protocole du 24/07/07



ANNEXE 4

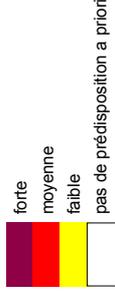
DOCUMENT D'INFORMATION

**« CARTE RELATIVE AUX RISQUES LIES AUX CHUTES DE BLOCS »
(MISE À JOUR MAI 2008)**

Prédisposition aux chutes de blocs

Mise à jour mai 2008

Indice de prédisposition
(évaluation reposant sur des critères de pente)



GRAYE-SUR-MER

14318

