



**DEPARTEMENT DE LA MARTINIQUE**

**COMMUNE DU FRANÇOIS**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

## **REGLEMENT**



**Dossier approuvé  
Par le Conseil Municipal**

*Juillet 2008*



**AGENCE D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT DE LA MARTINIQUE**  
Immeuble G.A.N. - 30 Bd GÉNÉRAL DE GAULLE - 97200 FORT-DE-FRANCE - Tel. 0596 71.79.77 - Fax 0596 72.59.27 - e-mail : [aduam@aduam.com](mailto:aduam@aduam.com)

# SOMMAIRE

<b>TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>1</b>
<b>TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	
La Zone U1.....	5
La Zone U2.....	13
La Zone U3.....	19
La Zone U4.....	24
La Zone U5.....	29
La Zone U6.....	34
La Zone UE.....	38
La Zone UP.....	44
La Zone US.....	47
<b>TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b>	
La Zone 1AU .....	50
La Zone 1AUh .....	54
La Zone 2AU .....	58
<b>TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A</b>	
La Zone A1 .....	60
La Zone A2 .....	64
<b>TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N</b>	
La Zone N1 .....	67
La Zone N2 .....	69
La Zone N3 .....	72
<b>ANNEXE 1 – NORMES APPLICABLES AUX PLACES DE STATIONNEMENT .....</b>	<b>76</b>
<b>ANNEXE 2 – UTILISATION DES ENERGIES RENOUVELABLES DANS LES CONSTRUCTIONS NEUVES .....</b>	<b>78</b>

# TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

---

## ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de :

du FRANCOIS

## ARTICLE 2 - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

### 2 - 1. Les articles d'ordre public « du règlement d'urbanisme »

- **Article R.111-2** du code de l'Urbanisme modifié suite au décret 2007-18 du 05 janvier 2007 « *Le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions s'il est de nature à porter atteinte la salubrité et la sécurité publique du fait de sa situations, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations* ».

- **Article R.111-4** du code de l'Urbanisme « *Le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologique* ».

- **Article R.111-15** du code de l'Urbanisme modifié suite au décret 2007-18 du 05 janvier 2007 « *Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'Environnement. Le projet ne peut être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement* ».

- **Article R111-21** du code de l'Urbanisme modifié suite au décret 2007-18 du 05 janvier 2007 « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de*

*l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* ».

### 2 - 2. L'article L.111-1-4 relatifs aux entrées de ville

Il définit un principe d'inconstructibilité le long des axes routiers importants en dehors des zones urbanisées et les conditions de la levée de cette inconstructibilité.

### 2 - 3. L'article L.111-2 relatif aux limitations du droit d'accès

Des riverains à certaines voies spécialisées non ouvertes à la circulation générale.

### 2 - 4. L'article L.111-3 relatif à la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits après sinistre

A moins que le PLU n'en dispose autrement.

### 2 - 5. Les articles L.111-7 à L.111-11 relatifs au sursis à statuer

2 - 6. Les articles L.147-1 et suivants relatifs aux dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes.

2 - 7. Les périmètres visées à l'article R.123-13 qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols et qui sont reportés, lorsqu'ils existent à titre d'information, sur un ou plusieurs documents graphiques en annexe.

2 - 8. Les servitudes d'utilité publique répertoriées dans une annexe spécifique du présent dossier.

### 2 - 9. La prévention des risques naturels

Conformément à l'article L.562-1 du code de l'Environnement, le Plan de Prévention des Risques (PPR) a été approuvé par arrêté préfectoral le 22 novembre 2004. Il régit l'utilisation des sols en fonction des risques naturels auxquels ils sont soumis.

Il vaut Servitude d'Utilité Publique. A ce titre, il est annexé au P.L.U, en application de l'article L.126-1 du code de l'Urbanisme.

Le Plan de Prévention des Risques a pour objet :

- d'identifier spatialement les zones d'aléas
- de réglementer la construction en fonction de l'importance et de la nature de l'aléa.

Il se traduit notamment par un plan de zonage réglementaire avec :

- une zone violette, où aucune construction n'est autorisée ;
- une zone rouge, où les constructions ne sont pas autorisées sauf exceptions précisées au règlement ;
- une zone orange, avec application de prescriptions particulières et nécessité de réaliser au préalable un aménagement global pour mise en sécurité vis-à-vis des aléas ;
- une zone jaune, avec application de prescriptions particulières ;
- une zone blanche, sans prescription.

Compte tenu de son statut de servitude d'utilité publique, le P.L.U. doit en tenir compte, essentiellement dans la définition des zones et du règlement qui s'y applique. Par conséquent, la constructibilité d'un terrain est définie par le P.L.U. et les conditions de construction par le PPR. Compte tenu des incidences du PPR sur la constructibilité des terrains, son caractère de servitude est rappelé dans chaque règlement de zone.

Le PLU définit au travers du zonage (U1a, U4, par exemple), le corps des règles qui seront applicables après la réouverture de l'urbanisation de cette zone. Celle-ci est conditionnée par la mise en œuvre d'un **projet d'aménagement global**. Celle-ci comporte :

- une phase de définition du périmètre d'aménagement global,
- la réalisation de l'étude d'aménagement global. Cette étude doit définir notamment les travaux de protection à mettre en œuvre ainsi que le schéma d'aménagement global de la zone,
- la prescription des travaux,
- la révision du PPR,
- la réalisation des travaux,
- le contrôle de la bonne réalisation des travaux.

Certains travaux sont toutefois admis en l'état, en fonction de la destination des constructions, essentiellement des extensions très limitées de l'existant et l'amélioration sous réserve de ne pas aggraver le risque.

## **2 - 10. L'application de l'article L.123-1-1**

Il est fait application sur le territoire communal de l'article L.123-1-1 du code de l'Urbanisme qui définit notamment que *si une partie d'un terrain détachée depuis moins de 10 ans d'un terrain initial dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.*

## **2 - 11. Radiotéléphonie mobile – prescriptions d'insertion dans le paysage**

Les nouveaux relais de téléphonie mobile devront être implantés à une distance minimale de 100m des bâtiments dits sensibles : crèches, hôpitaux, écoles.

## **ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Ainsi qu'il résulte de l'article R.123-4 du code de l'Urbanisme, le règlement délimite les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A), et les zones naturelles et forestières (N). Les limites de ces zones sont indiquées dans les documents graphiques du règlement sous la forme d'aplats de couleurs différentes.

Certaines zones font l'objet de délimitations à l'intérieur de leurs périmètres : L'intitulé général des zones (U1, U2, A, N...) traduit l'image urbaine globale de la zone. Ces zones générales peuvent faire l'objet de sous zones et de secteurs. En cas de sous zones, les règles d'urbanisme applicables sont alors explicitées dans les différents chapitres du Titre II du présent règlement comme pour une zone avec le corps de règlement en 14 articles.

En cas de secteurs, les documents graphiques définissent des secteurs limités dans la zone ou la sous zone où la réglementation applicable est légèrement différente que celle qui s'applique à l'ensemble de la zone. Seuls certains articles du règlement diffèrent de la règle de la zone à l'intérieur du secteur.

Les documents graphiques font apparaître en outre : les espaces boisés classés définis à l'article L.130 comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer. Y figurent également les emplacements réservés aux ouvrages publics, les zones soumises au droit de préemption urbain.

### 3 - 1. Sont considérées comme urbaines, au terme de l'article R123-5 :

D'une part, les zones dans lesquelles les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, d'autre part les secteurs déjà urbanisés de la commune, c'est-à-dire les espaces déjà bâtis, quel que soit leur niveau d'équipement

- ♦ Zone U1 : Le centre bourg ancien,
- ♦ Zone U2: Zone d'habitat individuel et de petits collectifs, (première ceinture autour de la zone U1 et les extensions vers Presqu'île).
- ♦ Zone U3 : Zone d'habitat à dominante pavillonnaire avec présence de logements en immeubles collectifs
- ♦ Zone U4 : Zone d'habitat à dominante pavillonnaire peu dense (Dostaly, Prairie, Cotonnerie, etc...)
- ♦ Zone U5 : Zone à dominante rurale de densité variable correspondant pour l'essentiel aux anciennes zones NB du POS
- ♦ Zone U6 : Zone d'habitat précaire du littoral ou insalubre à structurer
- ♦ Zone UE : Zone d'activités économiques (Entrée du Bourg, Pointe Courchet)
- ♦ Zone UP : Zone réservée aux activités de pêche et de plaisance
- ♦ Zone US : Zone réservée aux activités sportives et commerciales

### 3 - 2. Les zones AU : Secteurs à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

- ♦ Zone 1AU : Zone destinée à être ouverte à l'urbanisation
- ♦ Zone 1AUh : Zone d'accueil du futur centre hospitalier
- ♦ Zone 2AU : Zone non équipée destinée à l'extension de l'urbanisation après modification du PLU

### 3 - 3. Les zones A : Secteurs équipés ou non à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

- ♦ Zone A1 : Zone agricole protégée
- ♦ Zone A2 : Petite exploitation

### 3 - 4. Les zones N : Secteurs équipés ou non, protégés en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Les zones comprennent des secteurs particuliers dans lesquels l'habitat peut être admis.

- ♦ Zone N1 : Espaces de protection forte
- ♦ Zone N2 : Zone naturelle dans lequel existent des constructions d'habitation
- ♦ Zone N3 : Enclave bâtie de la zone naturelle

## ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES ET TRAVAUX SUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES NON-CONFORMES AU PRESENT REGLEMENT

1- Conformément à l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles pour leur caractère des constructions avoisinantes.

Toutefois, conformément à l'article L.123-5 du même code, lorsque des bâtiments ont été détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, il peut être dérogé à ces règles du plan local d'urbanisme lorsque des prescriptions imposées au constructeur en vue d'assurer la sécurité des personnes et des biens sont contraires à ces règles.

2- Travaux sur les constructions existantes non conformes au présent règlement : Sous réserve des dispositions particulières applicables aux constructions existantes, lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles aux dites règles qui sont sans effet à leur égard.

## ARTICLE 5 - DIVERS

### Constructions le long des cours d'eau

Il est rappelé qu'en application du décret n° 48-633 du 31 mars 1948, un espace de dix (10) mètres de largeur doit être laissé libre le long des bords des rivières, sauf dispositions contraires du Plan de Prévention des Risques naturels. Ceci n'exclut pas les aménagements légers pour la mise en valeur économique des paysages et des loisirs (promenade, pique-nique, etc...).

## ARTICLE 6 - RAPPEL DES DIFFÉRENTES LÉGISLATIONS

**Le permis de démolir** est institué sur l'ensemble des zones du P.L.U. en application de l'article 10.7 de la loi n°48-1360 du 1<sup>er</sup> septembre 1948. Le champ d'application du permis de démolir est défini à l'article R.421-26 et suivants du code de l'urbanisme.

**Les installations et travaux divers** définis aux articles R.421-17 et R.421-23 à R.421-25 du Code de l'urbanisme.

### **Les sites archéologiques**

La loi n°2001-44 du 17 janvier 2001, sensiblement modifiée par la loi n°2003-707 du 1<sup>er</sup> août 2003 a réformé en profondeur le régime de l'archéologie préventive.

### **Bois, forêts ou parcs**

Dans les bois, forêts ou parcs, ainsi que dans tout espace boisé classé, **les coupes et abattages d'arbres** sont soumis à autorisation sauf :

- s'il est fait application des dispositions des livres I et II du code Forestier,
- s'il est fait application d'un document d'aménagement arrêté, conformément aux dispositions de l'article L. 6 de la loi n° 2001-602 du 09 juillet 2001,
- Si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

## ARTICLE 7 – CONSTRUCTIONS DANS LES ZONES D'EXPOSITION AU BRUIT

**L'article L.147-1 et suivants** du code de l'urbanisme relatif à l'extension de l'urbanisation dans les zones définies par le plan d'exposition au bruit.

## ARTICLE 8 – MESURES SPECIFIQUES AUX LOTISSEMENT

**L'article R.442-24** du code de l'urbanisme relatif aux lotissements.

« Lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme ou d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur aura pour effet de rendre caduques les règles d'urbanisme spécifiques à des lotissements qui ont été approuvées antérieurement au 30 juin 1986, les colotis sont informés, au moment de l'enquête publique, que ces règles cesseront de s'appliquer en application de l'article L. 442-9 et de la possibilité qui leur est donnée par cet article de demander leur maintien en vigueur ».

Cette information est faite à l'initiative de l'autorité compétente en matière de permis d'aménager par voie d'affichage pendant deux mois à la mairie.

## TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### LA ZONE U1

Zone du centre bourg dotée des équipements et des infrastructures urbaines, elle est caractérisée par un tissu urbain affecté principalement à l'habitat, aux équipements et aux activités tertiaires.

Dans cette zone, il s'agit :

- De maintenir le caractère du centre bourg ;
- De mettre en place les conditions du renouvellement urbain de manière à éradiquer les constructions vétustes et à optimiser l'utilisation des équipements réalisés par la commune et de relancer la vie urbaine.
- De permettre le développement d'activités tertiaires, adaptées aux besoins de la commune.

Dans la zone U1 a été délimité un **secteur U1a** destiné à la résorption de l'habitat insalubre (RHI).

Cette zone comprend des éléments identifiés au document graphique en tant que :

- élément de patrimoine bâti à protéger
- arbre isolé à protéger.

Et par une fiche technique annexée au dossier en application de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou nuire à un « élément de patrimoine bâti à protéger » ou un « arbre isolé à protéger doivent faire l'objet d'une demande préalable :

- au titre des autorisations d'exécution de travaux prévues à l'article R.421.17 et R.421.23 du code de l'Urbanisme et d'un permis de démolir
- au titre des coupes et abattages conformément à l'article R. 130-2 du code de l'urbanisme et d'un permis de démolir.

Par ailleurs il pourra être fait utilisation de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme après examen spécifique de chaque demande d'autorisation de travaux, de permis de démolir ou de permis de construire déposée dans

*Le périmètre de co-visibilité d'un « élément de patrimoine bâti à protéger » ou d'un « arbre isolé à protéger ».*

*Une partie de la zone est concernée par le Plan de Prévention des Risques (PPR) approuvé par arrêté préfectoral le 06 février 2004. Il pourra être en outre fait utilisation de l'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme modifié suite au décret 2007-18 du 05 janvier 2007 après examen spécifique de chaque demande.*

*Conformément à l'article L 123-1-14 du code de l'Urbanisme des recommandations pour l'utilisation des énergies renouvelables sont annexés au présent règlement.*

### ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### Sont interdits :

Les constructions et installations de toute nature destinées à accueillir des activités susceptibles de porter atteinte à la salubrité, et à la sécurité ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qui par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure urbaine de la zone U1:

- ♦ Les installations industrielles classées ou non soumises à autorisation préalable visées à l'article 3 de la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976,
- ♦ Les ateliers de réparation, mécanique, de tôlerie peinture et de ferronnerie,
- ♦ Les constructions destinées à des dépôts qui ne sont pas intégrées à un commerce et liés à son exploitation,
- ♦ L'ouverture de terrains de camping et de caravaning ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs,
- ♦ Les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains ou déchets de matériaux et de vieux véhicules ;
- ♦ Les implantations de dépôt d'hydrocarbures liés ou non à un poste de distribution du carburant,
- ♦ Les installations ou constructions destinées à l'activité agricole et notamment celles liées aux élevages domestiques,
- ♦ Les transformateurs électriques non intégrés aux immeubles.

Pour les éléments de patrimoine à préserver en vertu de l'article L 123.1 7° de Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage, sont interdits plus particulièrement :

L'abattage et l'élagage d'un «arbre isolé à protéger» ainsi que les affouillements dans un rayon correspondant au houppier (cf. croquis 1) d'un «arbre isolé à protéger», sous réserve du respect des conditions édictées à l'article 2, 4, 6, 7, 11 et 13.

## ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions ou installations de toute nature sous réserve des conditions ci-après, des interdictions énumérées à l'article 1 et des prescriptions du PPR.

**Sont admis sous conditions :**

Les affouillements et exhaussements du sol supérieurs à 200 m<sup>2</sup> et d'une hauteur ou profondeur supérieure à 2 mètres lorsqu'ils sont liés à la construction, à la création d'aires de stationnement et d'espaces publics, ou lorsqu'ils constituent une mesure de protection des terrains contre le risque d'inondation.

Dispositions particulières pour les éléments de patrimoine à préserver en vertu de l'article L 123.1 7° de Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage, est autorisé sous conditions :

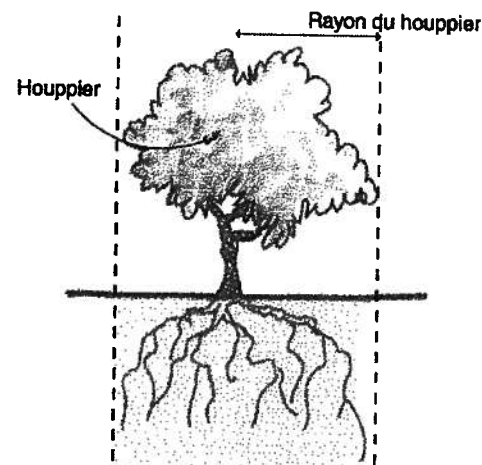
Les documents graphiques identifient et localisent les éléments remarquables de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger à mettre en valeur ou à requalifier.

- Les travaux ayant pour objet de modifier ou supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié, en application du 7° de l'article L123-1, comme présentant un intérêt patrimonial et paysager, sont soumis à déclaration préalable conformément aux articles R421-17 et R421-23 du Code de l'Urbanisme.

- Les élagages d'un «arbre isolé à protéger» sont autorisés dans la mesure où ils sont compatibles avec l'aptitude à la taille et donc la survie dudit élément.

- L'abattage d'un «arbre isolé à protéger» dans la mesure où il présente des risques pour la sécurité de la population ou des constructions environnantes.

- Dans un rayon correspondant au houppier (cf. croquis 1) d'un «arbre isolé à protéger» les affouillements indispensables à la réalisation de desserte par les réseaux dans le respect des dispositions édictées à l'article 4.



Croquis 1

## ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

### 3 - 1. Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et l'enlèvement des ordures ménagères.

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation est soumise aux conditions suivantes :

- Largeur minimale d'emprise de : 5 mètres,
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de services publics de faire demi-tour.

Il est rappelé que les raccordements à la voie publique doivent faire l'objet de permissions de voirie.



### 3 - 2. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès doit répondre à l'importance ou à la destination de la construction ou des constructions envisagées.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant ces accès, de la défense contre les incendies et de la protection civile.

Si les constructions projetées publiques ou privées, sont destinées à recevoir le public, elles doivent comporter des accès piétons indépendants des accès automobiles et des accès destinés aux personnes à mobilité réduite.

## ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

### 4 - 1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les installations doivent être munies d'un dispositif de protection contre les phénomènes de retour d'eau. Elles ne doivent pas être susceptibles de permettre la pollution du réseau public ou du réseau intérieur privé, par des matières résiduelles ou des eaux polluées.

### 4 - 2. Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire de dispositifs appropriés (y compris par exemple avec relevage ou refoulement), en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation des eaux ménagères, industrielles et matières usées est interdite dans les égouts pluviaux, fossés ou cours d'eau.

### 4 - 3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence d'un réseau de collecte des eaux pluviales, ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur ou l'aménageur doit réaliser les dispositifs appropriés et proportionnés comportant d'éventuels dispositifs de régulation et comportant d'éventuels dispositifs de régulation et permettant l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau naturel.

### 4 - 4. Electricité, téléphone, télédistribution

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

### 4 - 5. Déchets

Toutes les constructions nouvelles, mis à part les logements individuels, doivent comporter des locaux de stockage et de maintenance des conteneurs de déchets, correctement accessibles et convenablement dimensionnés pour répondre aux besoins de la construction.

Dispositions particulières pour les éléments de patrimoine à préserver en vertu de l'article L 123.1 7° de Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage :

Les travaux de desserte par les réseaux doivent être réalisés de telle sorte qu'ils n'altèrent pas la qualité sanitaire d'un « arbre isolé à protéger ».

## ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Sur tous les niveaux, les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit avec un recul de plus de 2 m par rapport à cet alignement et à la limite des emprises publiques.

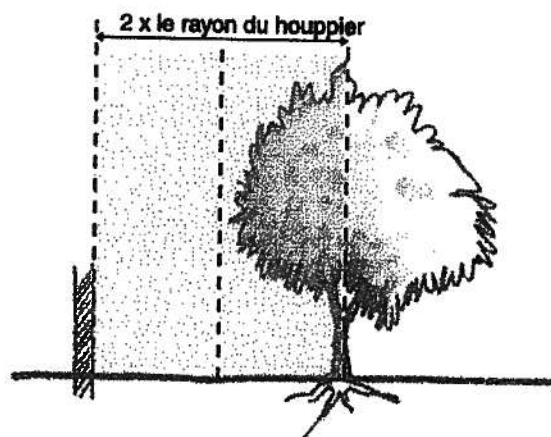
Ce recul est porté à 3 m (trois) pour la rue Homère Clément, Florent Holo et la place de l'église.

La saillie du balcon est autorisée aux étages avec un maximum de 0,80 m par rapport à la verticale du mur extérieur du bâtiment.

Dispositions particulières pour les éléments de patrimoine à préserver en vertu de l'article L 123.1 7° de Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage :

Pour les nouvelles constructions et installations, extensions aux abords d'un «arbre isolé à protéger» situé en limite de voie ou d'emprise publique :

- le retrait par rapport à l'alignement ou la limite de voie doit être au moins égal à deux fois le rayon du houppier (cf. croquis 2) à l'âge adulte d'un «arbre isolé à protéger».



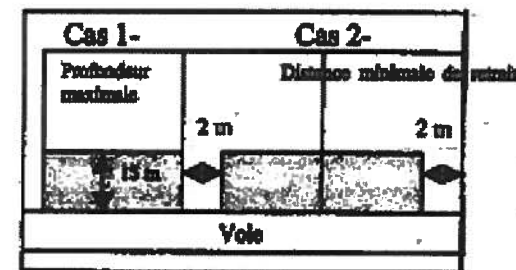
Croquis 2

## ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

### 7 - 1. Limites séparatives latérales

Les constructions peuvent s'implanter sur :

- les 2 limites séparatives latérales et sur une profondeur maximale de 15 mètres comptée à partir de l'alignement ou de la distance de recul par rapport à l'alignement ou de toute limite qui s'y substitue.
- Sur une des 2 limites latérales. Le retrait par rapport à la limite latérale doit être au moins égal à 2 mètres.



S'il existe en limite séparative un mur en bon état ou une construction d'une hauteur supérieure ou égale à celle du bâtiment à réaliser, la nouvelle construction doit dans la mesure du possible, s'implanter en s'appuyant sur le pignon existant.

### 7 - 2. Limites de fond de terrain

Les constructions doivent respecter par rapport aux limites de fond de terrain une distance minimale égale à  $h/2$  mesuré à l'égout du toit sans être inférieur à 3 mètres.

Toutefois, sur les terrains d'une profondeur inférieure à 10 mètres (distance comptée entre la voie ou l'emprise publique et le fond de parcelle) les constructions peuvent être implantées partiellement sur la limite de fond de terrain, à condition de réserver une cour intérieure non couverte de dimensions au moins égale à 3 m x 3 m.

### 7-3. Cas particuliers des terrains n'ayant aucun accès sur une voie ou emprise publique et desservis uniquement par une servitude d'accès

Dans les cas particuliers indiqués ci-dessus, Les constructions peuvent s'implanter sur 3 limites séparatives maximum et respecter par rapport à la 4ème limite séparative une distance égale à la demi différence ( $H/2$ ) de niveau entre le sol et l'égout de la construction à édifier sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Dispositions particulières pour les éléments de patrimoine à préserver en vertu de l'article L 123.1 7° de Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage :

Pour les nouvelles constructions et installations, extensions aux abords d'une unité d'un « arbre isolé à protéger » situé en limite séparative :  
- tout point du bâtiment doit respecter une marge d'isolement d'au moins deux fois le rayon du houppier à l'âge adulte d'un « arbre isolé à protéger ».

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

Lorsque les constructions ne sont pas contiguës, la distance entre deux bâtiments doit être égale au moins à la moitié de la différence de niveau entre l'égout du toit du bâtiment le plus haut et le sol du bâtiment le plus bas sans pouvoir être inférieure à 4m.

### ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

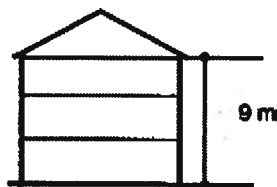
Non réglementé.

### ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'un point d'une construction est égale à la distance de ce point à sa projection verticale au sol naturel (avant terrassement), au droit de la chaussée ou du domaine public<sup>1</sup>.

Les ouvrages techniques, (antennes, cheminées et autres superstructures) sont exclus du calcul de la hauteur.

**10 - 1.** La hauteur de tout point d'une construction, à l'exclusion d'ouvrages techniques de superstructure ne peut excéder 9 m à l'égout du toit (voir croquis)



<sup>1</sup> Dans le cas de difficultés d'interprétation, c'est le calcul le plus favorable qui s'applique.  
PLU du François – Règlement – Zone U1 - ADUAM Juillet 2008

**10 - 2.** La hauteur maximum des constructions annexes ne peut excéder en aucun cas 3 m à l'égout du toit et 5,80 m au faîtage.

### Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger

En aucun cas, la hauteur au faîtage et à l'égout du toit d'un « élément de patrimoine bâti à protéger » ne peut être modifiée

Tous travaux réalisés sur un « élément de patrimoine bâti à protéger » doivent en respecter la hauteur et le gabarit.

### ARTICLE 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

*L'équipe municipale inscrit sa volonté de recommander l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement des constructions neuves, conformément au 14ème alinéa de l'article L.123.1 du Code de l'Urbanisme. Dans ce cadre et seulement dans ce cadre, il pourra être dérogé aux règles définies de l'article 11.*

**11 - 1.** Les constructions sur pilotis apparents sont interdites.

**11 - 2.** Les toitures

Seules les toitures en pentes sont autorisées. Elles doivent présenter une inclinaison de 50% et un égout côté rue. Leur faîtage doit être parallèle à l'axe des voies.

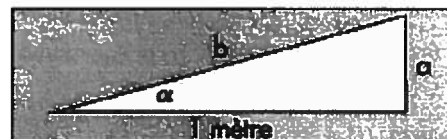


Tableau des concordances entre %, angle de pente et dimension du rampant			
Pente en			Longueur du Rampant en m (b)
m (a)	Degré (α)	% (m.p.m.)	
0,50	26°30	0,50 %	1,11

Les toitures doivent être de matériau non réfléchissant et de couleur marron, rouge, ou gris.

### Cas d'immeubles situés à l'angle de deux voies

Il conviendra de traiter de façon homogène la toiture de part et d'autre de l'angle.

#### 11 - 3. Les auvents

Ils seront de même matériau et couleur que la toiture. Leur inclinaison devra permettre d'assurer une protection contre les pluies à l'est et contre l'ensoleillement à l'ouest. Leur saillie par rapport à l'alignement ne devra pas excéder 0,80 m. Leur face inférieure doit être située à un minimum de 2,50 m au dessus du niveau du trottoir.

#### 11 - 4. Les façades

Les façades seront traitées dans les couleurs en harmonie avec l'environnement immédiat bâti. Les grandes surfaces recevront des teintes claires. Les petites surfaces : murets, menuiseries, bandeaux, encadrements, gardes corps et autres éléments recevront des teintes plus soutenues.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment ainsi que le mur extérieur des façades doivent être traités avec le même soin que ceux des façades principales.

L'utilisation de plusieurs types de menuiseries sur une même façade est interdite.

L'utilisation de carrelage en revêtement des constructions à usage d'habitation est interdite.

Toute surcharge architecturale non justifiée est interdite.

Les balcons sont autorisés avec une saillie maximum de 0.80 m par rapport à la façade.

#### 11 - 5. Les garde-corps

Ils doivent être ajourés afin de faciliter la ventilation naturelle et la vue plongeante vers l'extérieur et doivent être en matériaux de section fine.

Les garde-corps en béton sont interdits.

#### 11 - 6. Les clôtures

Elles doivent contribuer à la continuité des espaces bâtis.

Les clôtures sur rue ne peuvent excéder 2 m de haut. Elles doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les construction(s) existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.



Le long des voies et espaces publics, elles doivent être majoritairement à claire-voie et peuvent être constituées d'un muret de soubassement dont la hauteur maximum est de 1 mètre.

Les clôtures en tôles sont interdites.

Dispositions particulières pour les éléments de patrimoine à préserver en vertu de l'article L.123.1 7° de Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage :

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique dans l'ensemble de la zone, en particulier aux abords d'un élément de patrimoine à protéger.

L'architecture, la volumétrie, la modénature des constructions présentant un intérêt architectural et plus particulièrement les éléments remarquables qui sont identifiés et localisés aux documents graphiques au titre de l'article L123-1.7° du Code de l'Urbanisme doivent être respectés lors de toute intervention.

Les interventions doivent notamment respecter la typologie architecturale, les matériaux d'origine, la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature) les pentes et la volumétrie des toitures.

## **ARTICLE 12 – OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### **12-1 Principes**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique, selon les normes présentées en annexe pour chaque catégorie de construction.

Ces obligations ne sont pas applicables aux aménagements de constructions existantes sans création de surface hors œuvre nette, ainsi qu'aux extensions de la surface de plancher hors œuvre nettes des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée et s'il n'est pas créé de logement.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les terrains de façon à aménager une cour d'évolution à l'intérieur des dits terrains et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

Les aires de stationnement des établissements recevant du public doivent être aménagées et plantées conformément à l'article 13.

### **12-2 Nombre d'emplacements**

Le nombre d'emplacements à réaliser par catégorie de construction est présenté en annexe du présent règlement.

### **12-3 Modalités de réalisation**

Pour satisfaire ces obligations, le constructeur doit réaliser le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, sur le terrain propre à l'opération.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

En cas d'interdiction de construction de parking ou lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même à ces obligations, il lui sera fait application des dispositions des articles L.421-3 et R 332-17 à R 332-23 du Code de l'Urbanisme prévoyant sa participation en vue de réalisation de parcs publics de stationnement.

La participation ci-dessus n'est pas exigée quand le besoin de stationnement se rapporte à la construction, la transformation, l'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés à l'aide de prêts aidés par l'Etat.

## **ARTICLE 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

### **Les espaces libres**

**13 - 1.** Les espaces libres non affectés donnant sur la voie publique, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés d'arbres à haute ou moyenne futaie à raison d'un arbre pour 75 m<sup>2</sup> ou, être aménagés en jardin.

**13 - 2.** Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre (4) places.

### **Les plantations existantes**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées in situ par des plantations au moins équivalentes.

### **Pour les «arbres isolés à protéger»**

Les techniques de gestion employées sur un «arbre isolé à protéger» doivent être compatibles avec la nature et la sensibilité du végétal (réaction aux traitements phytosanitaires, forme, aptitude à être taillé,...).

Tout «arbre isolé à protéger» tombé naturellement ou abattu après autorisation et dans le respect des prescriptions édictées à l'article 2 doit être remplacé par un arbre dont le gabarit à l'âge adulte est au moins égal à celui de l'arbre abattu

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

Le C.O.S applicable est égal à **2** pour la **zone U1** (Deux cents centièmes).

Conformément aux dispositions de l'article L 127-1 du Code de l'Urbanisme, un dépassement de la norme de COS, dans la limite de 20%, est accordée aux constructions à destination de logements locatifs sociaux bénéficiant pour la construction d'un concours financier de l'état.

Le C.O.S n'est pas applicable aux bâtiments administratifs, scolaires, sanitaires, hospitaliers, culturels et sportifs.

## LA ZONE U2

La zone U2 correspond à la périphérie de la zone U1 (centre ancien) qui accueille des formes d'habitat diversifiées (collectif ou individuel) de densités variables ainsi que des commerces et services.

Un secteur U2a a été créé pour la réalisation d'une zone d'activités de bureaux et commerces.

Cette zone comprend des éléments identifiés au document graphique en tant que « élément de patrimoine bâti à protéger » et par une fiche technique annexée au dossier en application de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou nuire à un « élément de patrimoine bâti à protéger » doivent faire l'objet d'une demande préalable au titre des autorisations d'exécution de travaux prévues à l'article R.421.17 et R.421.23 du code de l'Urbanisme et d'un permis de démolir

Par ailleurs il pourra être fait utilisation de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme après examen spécifique de chaque demande d'autorisation de travaux, de permis de démolir ou de permis de construire déposée dans le périmètre de co-visibilité d'un « élément de patrimoine bâti à protéger »

*Une partie de la zone est concernée par le Plan de Prévention des Risques (PPR) approuvé par arrêté préfectoral le 06 février 2004. Il pourra être en outre fait utilisation de l'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme modifié suite au décret 2007-18 du 05 janvier 2007 après examen spécifique de chaque demande.*

Conformément à l'article L 123-1-14 du code de l'Urbanisme des recommandations pour l'utilisation des énergies renouvelables sont annexés au présent règlement.

### ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### Sont interdites :

Les constructions et installations de toute nature destinées à accueillir des activités susceptibles de porter atteinte à la salubrité, et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qui par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure urbaine de la zone :

- ♦ Les installations industrielles classées ou non soumises à autorisation préalable visées à l'article 3 de la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976,
- ♦ Les ateliers de réparation, mécanique, de tôlerie peinture et de ferronnerie,
- ♦ Les constructions destinés à des dépôts qui ne sont pas intégrées à un commerce et liées à son exploitation,
- ♦ L'ouverture de terrains de camping et de caravaning ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs
- ♦ Les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains ou déchets de matériaux et de vieux véhicules,
- ♦ Les implantations de dépôts d'hydrocarbures liés ou non à un poste de distribution du carburant,
- ♦ Les installations ou constructions agricoles ou non.

### ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions ou installations de toute nature sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1 et des prescriptions du PPR.

#### Sont admis sous conditions :

Les affouillements supérieurs à 200 m<sup>2</sup> et exhaussements du sol supérieurs à 2 m autres que ceux liés à la construction, à l'aménagement d'espaces publics ou à la réalisation de travaux destinés à la mise hors d'eau des terrains,

Dispositions particulières pour les éléments de patrimoine à préserver en vertu de l'article L 123.1 7° de Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage :

Les documents graphiques identifient et localisent les éléments remarquables de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger à mettre en valeur ou à requalifier. Les travaux ayant pour objet de modifier ou supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié, en application du 7° de l'article L123-1, comme présentant un intérêt patrimonial et paysager, sont soumis à déclaration préalable conformément aux articles R421-17 et R421-23 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès doit répondre à l'importance ou à la destination de la construction ou des constructions envisagées.

### **3 - 1. Voirie**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation est soumise aux conditions suivantes :

- Largeur minimale d'emprise : 5 m.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service public de faire demi-tour.

Il est rappelé que les raccordements à la voie publique doivent faire l'objet de permissions de voirie.

### **3 - 2. Accès**

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant ces accès, de la défense contre les incendies et de la protection civile.

Si les constructions projetées publiques ou privées, sont destinées à recevoir le public, elles doivent comporter des accès piétons indépendants des accès automobiles et des accès destinés aux personnes à mobilité réduite.

## **ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### **4 - 1. Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les installations doivent être munies d'un dispositif de protection contre les phénomènes de retour d'eau. Elles ne doivent pas être susceptibles de permettre la pollution du réseau

public ou du réseau intérieur privé, par des matières résiduelles ou des eaux polluées.

### **4 - 2. Eaux usées**

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe, par l'intermédiaire de dispositifs appropriés (y compris par exemple avec relevage ou refoulement), en respectant ses caractéristiques.

En l'absence de réseau public ou en cas d'insuffisance du réseau, et sous réserve que le terrain présente les caractéristiques nécessaires, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines dans des dispositifs de traitements autonomes et évacuées conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

Les dispositifs internes aux constructions doivent permettre le raccordement au réseau public dès la mise en place de celui-ci.

L'évacuation des eaux ménagères, industrielles et matières usées est interdite dans les égouts pluviaux, fossés ou cours d'eau.

### **4 - 3. Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence d'un réseau de collecte des eaux pluviales, ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur ou l'aménageur doit réaliser les dispositifs appropriés et proportionnés comportant d'éventuels dispositifs de régulation et comportant d'éventuels dispositifs de régulation et permettant l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau naturel.

### **4 - 4. Electricité, téléphone, télédistribution**

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.



#### 4 - 5. Déchets

Toutes les constructions nouvelles, mis à part les logements individuels, doivent comporter des locaux de stockage et de maintenance des conteneurs de déchets, correctement accessibles et convenablement dimensionnés pour répondre aux besoins de la construction.

#### ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Sur tous les niveaux, les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit avec un recul de plus de 2 m par rapport à cet alignement. La saillie du balcon est autorisée aux étages avec un maximum de 0,80 m par rapport à la façade extérieure du bâtiment.

##### Dans le secteur U2a

Les constructions ne peuvent être implantées à moins de :

- 35 m de l'axe de la RN6
- 12 m de l'axe des routes départementales ;
- 8 m de l'axe des autres voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale ;
- 10 m par rapport aux berges des rivières et ravines et 5 m lorsque celles-ci ont été canalisées ;
- 5 m de la limite des autres emprises publiques.

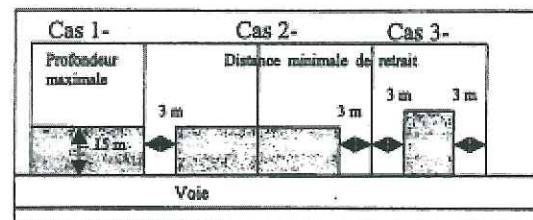
La saillie du balcon est autorisée aux étages avec un maximum de 1,40 m par rapport à la façade extérieure du bâtiment.

#### ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

##### 7 - 1. Limites séparatives latérales

Les constructions peuvent s'implanter sur :

- les 2 limites séparatives latérales et sur une profondeur maximale de 15 mètres comptée à partir de l'alignement ou de la distance de recul par rapport à l'alignement ou de toute limite qui s'y substitue.
- Sur une des 2 limites latérales. Le retrait par rapport à la limite latérale doit être au moins égal à 3 mètres.
- En retrait des 2 limites latérales. Le retrait par rapport aux limites latérales doit être au moins égal à 3 mètres sur chaque limite.



S'il existe en limite séparative un mur en bon état ou une construction d'une hauteur supérieure ou égale à celle du bâtiment à réaliser, la nouvelle construction doit dans la mesure du possible, s'implanter en s'appuyant sur le pignon existant.

##### 7 - 2. Limites de fond de terrain

Les constructions doivent respecter par rapport aux limites de fond de terrain une distance minimale égale à  $h/2$  mesuré à l'égout du toit sans être inférieur à 3 mètres.

Toutefois, sur les terrains d'une profondeur inférieure à 10 mètres (distance comptée entre la voie ou l'emprise publique et le fond de parcelle) les constructions peuvent être implantées partiellement sur la limite de fond de terrain, à condition de réserver une cour intérieure non couverte de dimensions au moins égale à 3 m x 3 m.

##### 7 - 3. Cas particuliers des terrains n'ayant aucun accès sur une voie ou emprise publique et desservis uniquement par une servitude d'accès

Dans les cas particulier indiqués ci-dessus, Les constructions peuvent s'implanter sur 3 limites séparatives maximum et respecter par rapport à la 4ème limite séparative une distance égale à la demi différence ( $H/2$ ) de niveau entre le sol et l'égout de la construction à édifier sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

## ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Lorsque les constructions ne sont pas contiguës, la distance entre deux bâtiments doit être égale au moins à la moitié de la différence de niveau entre l'égout du toit du bâtiment le plus haut et le sol du bâtiment le plus bas sans pouvoir être inférieure à 4m.

## ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

## ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'un point d'une construction est égale à la distance de ce point à sa projection verticale au sol (avant terrassement), au droit de la chaussée ou du domaine public. Les ouvrages techniques, antennes, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

**10 - 1.** La hauteur de tout point d'une construction à l'exclusion d'ouvrages techniques de superstructure ne peut excéder :

- 6 m à l'égout du toit pour les constructions à usage d'habitation individuelle,
- 9 m à l'égout du toit pour les constructions à usage d'habitation collective et les constructions destinées à d'autres usages.

**10 - 2.** La hauteur maximum des constructions annexes ne peut excéder en aucun cas 3,50 m à l'égout du toit et 5,80 m au faîtage.

Dans le secteur U2a

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- 13 m au faîtage

La hauteur des constructions annexes ne peut excéder :

- 3 m à l'égout du toit et 5,80 m au faîtage.

Dispositions particulières pour les éléments de patrimoine à préserver en vertu de l'article L 123.1 7° de Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage :

En aucun cas, la hauteur au faîtage et à l'égout du toit d'un « élément de patrimoine bâti à protéger » ne peut être modifiée

Tous travaux réalisés sur un « élément de patrimoine bâti à protéger » doivent en respecter la hauteur et le gabarit.

## ARTICLE 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

*L'équipe municipale inscrit sa volonté de recommander l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement des constructions neuves, conformément au 14ème alinéa de l'article L.123.1 du Code de l'Urbanisme. Dans ce cadre et seulement dans ce cadre, il pourra être dérogé aux règles définies de l'article 11.*

**11 - 1.** Les constructions sur pilotis apparents sont interdites.

### 11 - 2. Les toitures

Seules les toitures en pentes sont autorisées. Elles doivent présenter une inclinaison minimale de 50% et un égout côté rue. Leur faîtage doit être parallèle à l'axe des voies. Dans le cas d'immeubles situés à l'angle de deux voies, il conviendra de traiter de façon homogène la toiture de part et d'autre de l'angle.

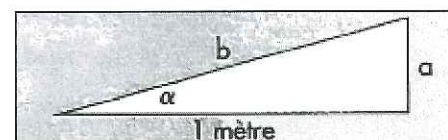


Tableau des concordances entre %, angle de pente et dimension du rampant			
Pente en			Longueur du Rampant en m (b)
m (a)	Degré ( $\alpha$ )	% (m.p.m.)	
0,50	26° 30	0,50 %	1,11

Les toitures doivent être de matériau non réfléchissant et de couleur marron, rouge, vert, bleu et gris.

### 11 - 3. Les auvents

Ils seront de même matériau et couleur que la toiture. Leur inclinaison devra permettre d'assurer une protection contre les pluies à l'est et contre l'ensoleillement à l'ouest. Leur saillie par rapport à l'alignement ne devra pas excéder 0,80 m. Leur face inférieure doit être située à un minimum de 2,50 m au dessus du niveau du trottoir.

### 11 - 4. Les façades

Les façades seront traitées dans les couleurs en harmonie avec l'environnement immédiat bâti. Les grandes surfaces recevront des teintes claires. Les petites surfaces : murets, menuiseries, bandeaux, encadrements, gardes corps et autres éléments recevront des teintes plus soutenues.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment ainsi que le mur extérieur des façades doivent être traités avec le même soin que ceux des façades principales.

L'utilisation de plusieurs types de menuiseries sur une même façade est interdite.

L'utilisation de carrelage en revêtement des constructions à usage d'habitation est interdite.

Toute surcharge architecturale non justifiée est interdite.

Les balcons sont autorisés avec une saillie maximum de 0.80 m par rapport à la façade, et 1,40 m dans le secteur U2a.

### 11 - 5. Les garde-corps

Ils doivent être ajourés afin de faciliter la ventilation naturelle et la vue plongeante vers l'extérieur et doivent être en matériaux de section fine.

Les garde-corps en béton sont interdits.

### 11 - 6. Les clôtures

Les clôtures en tôles sont interdites.

Elles doivent contribuer à la continuité des espaces bâtis.

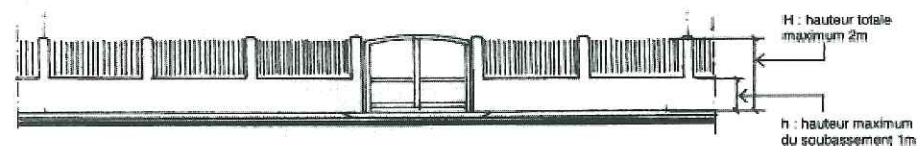
Les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les construction(s) existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

Les clôtures sur rue ne peuvent excéder 2 m de haut et être majoritairement à claire-voie.

Elles peuvent, le long des voies et espaces publics :

- être constituées d'un muret de soubassement dont la hauteur maximum est de 1 mètre,
- être réalisées en grillage doublé d'une haie vive.

PRINCIPE DE LA CLOTURE A CLAIRE VOIE AVEC SOUBASSEMENT



Dispositions particulières pour les éléments de patrimoine à préserver en vertu de l'article L 123.1 7° de Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage :

L'architecture, la volumétrie, la modénature des constructions présentant un intérêt architectural et plus particulièrement les éléments remarquables qui sont identifiés et localisés aux documents graphiques au titre de l'article L123-1.7° du Code de l'Urbanisme doivent être respectés lors de toute intervention.

Les interventions doivent notamment respecter la typologie architecturale, les matériaux d'origine, la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature) les pentes et la volumétrie des toitures.

## ARTICLE 12 - OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

### 12-1 Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique, selon les normes présentées en annexe pour chaque catégorie de construction.

Ces obligations ne sont pas applicables aux aménagements de constructions existantes sans création de surface hors œuvre nette, ainsi qu'aux extensions de la surface de plancher hors œuvre nettes des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée et s'il n'est pas créé de logement.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations diverses, doit être assuré en dehors des voies publiques dans les conditions minimales indiquées dans l'annexe du présent règlement.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une cour d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

#### **12-2 Nombre d'emplacements**

Le nombre d'emplacements à réaliser par catégorie de construction est présenté en annexe du présent règlement.

#### **12-3 Modalités de réalisation**

Pour satisfaire ces obligations, le constructeur doit réaliser le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, sur le terrain propre à l'opération.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

En cas d'interdiction de construction de parking ou lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même à ces obligations, il lui sera fait application des dispositions des articles L.421-3 et R 332-17 à R 332-23 du Code de l'Urbanisme prévoyant sa participation en vue de réalisation de parcs publics de stationnement.

La participation ci-dessus n'est pas exigée quand le besoin de stationnement se rapporte à la construction, la transformation, l'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés à l'aide de prêts aidés par l'Etat.

### **ARTICLE 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

#### **Les espaces libres**

**13 - 1.** 20% au moins de la superficie des espaces libres doivent recevoir un traitement paysager végétalisé sur les unités foncières de plus de 200 m<sup>2</sup>

**13 - 2.** Les espaces libres non affectés donnant sur la voie publique, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés d'arbres à haute ou moyenne futaie à raison d'un arbre pour 75 m<sup>2</sup> ou, être aménagés en jardin.

**13 - 3.** Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre (4) places.

#### **Les plantations existantes**

**13 - 4.** Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

### **ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)**

Le C.O.S est fixé à **1** pour la zone U2. (Cent centièmes).

Conformément aux dispositions de l'article L 127-1 du Code de l'Urbanisme, un dépassement de la norme de COS, dans la limite de 20%, est accordée aux constructions à destination de logements locatifs sociaux bénéficiant pour la construction d'un concours financier de l'état.

Le C.O.S n'est pas applicable aux bâtiments administratifs, scolaires, sanitaires, hospitaliers, culturels et sportifs.

## LA ZONE U3

La zone U3 est une zone d'habitat récent, pavillonnaire et collectif principalement développée sous forme de lotissement.

Dans la zone U3 a été délimité un **secteur U3a** destiné à la résorption de l'habitat insalubre (RHI). (La jetée)

*Une partie de la zone est concernée par le Plan de Prévention des Risques (PPR) approuvé par arrêté préfectoral le 06 février 2004. Il pourra être en outre fait utilisation de l'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme modifié suite au décret 2007-18 du 05 janvier 2007 après examen spécifique de chaque demande.*

*Conformément à l'article L 123-1-14 du code de l'Urbanisme des recommandations pour l'utilisation des énergies renouvelables sont annexés au présent règlement.*

### ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Sont interdits :**

- ♦ Les installations industrielles classées soumises à autorisation préalable visées à l'article 3 de la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976,
- ♦ Les constructions destinées à des dépôts qui ne sont pas intégrées à un commerce et liés à son exploitation,
- ♦ L'ouverture de terrains de camping et de caravaning, ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs,
- ♦ Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés à la construction ou à l'aménagement d'espaces publics,
- ♦ Les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains ou déchets de matériaux et de vieux véhicules ;

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

Les constructions ou installations de toute nature sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1 et des prescriptions du PPR.

**Sont admises sous conditions :**

- ♦ Les affouillements supérieurs à 200 m<sup>2</sup> et exhaussements du sol supérieurs à 2 m lorsqu'ils sont liés à la construction, à la création d'aires de stationnement et d'espaces publics ou aux travaux de mise hors d'eau des terrains.
- ♦ Les constructions destinées à l'activité artisanale ainsi que les établissements classés soumis à déclaration préalable à condition :
  - Que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des personnes et des biens,
  - Qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance inacceptables pour le voisinage.
- ♦ Les constructions et installations destinées à des équipements collectifs culturels, culturels, sportifs, etc...

### ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

#### 3 - 1. Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir ; une emprise minimale de 6 m est imposée.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules des services publics de faire aisément demi-tour.

Il est rappelé que les raccordements à la voie publique doivent faire l'objet de permissions de voirie.

#### 3 - 2. Accès

##### a. Cas Général

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

#### **b. Dispositions relatives aux accès des véhicules**

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Si les accès doivent être munis d'un dispositif de fermeture, celui-ci sera situé en retrait d'au moins 2 m de l'alignement.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir le public, elles doivent comporter des accès destinés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes physiques handicapées.

### **ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

#### **4 - 1. Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Les installations doivent être munies d'un dispositif de protection contre les phénomènes de retour d'eau. Elles ne doivent pas être susceptibles de permettre la pollution du réseau public ou du réseau intérieur privé, par des matières résiduelles ou des eaux polluées.

Il en va de même pour les lotissements et autres occupations du sol autorisés.

#### **4 - 2. Eaux usées**

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux ménagères, industrielles et matières usées est interdite dans les égouts pluviaux, fossés ou cours d'eau.

#### **4 - 3. Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales.

En l'absence d'un réseau de collecte des eaux pluviales, ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur ou l'aménageur doit réaliser les dispositifs appropriés et proportionnés comportant d'éventuels dispositifs de régulation et comportant d'éventuels dispositifs de régulation et permettant l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau naturel.

#### **4 - 4. Electricité, téléphone, télédistribution**

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

#### **4 - 5. Déchets**

Toutes les constructions nouvelles, mis à part les logements individuels, doivent comporter des locaux de stockage et de maintenance des conteneurs de déchets, correctement accessibles et convenablement dimensionnés pour répondre aux besoins de la construction.

### **ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

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

Les constructions ne peuvent être implantées à moins de :

- 12 m de l'axe des routes départementales ;
- 8 m de l'axe des autres voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale ;
- 10 m par rapport aux berges des rivières et ravines et 5 m lorsque celles-ci ont été canalisées ;
- 5 m de la limite des autres emprises publiques.

**ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

7 - 1. Les constructions doivent être implantées en recul par rapport aux limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout du toit. Une distance minimale de 3,50 m est exigée.

7 - 2. Dans le cas d'opérations groupées les limites séparatives s'entendent comme les limites entre l'opération groupée et les terrains riverains.

**ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ**

Les constructions non contiguës doivent être séparées d'une distance minimum de 4 m. Les corps des bâtiments en vis à vis sur une même propriété doivent être édifiés de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment à tout point d'un autre bâtiment soit au moins égale à la différence de niveau entre l'égout du toit du bâtiment le plus haut et le sol du bâtiment le plus bas. Une distance minimale de 4 m est exigée.

Cette distance peut être réduite dans le cas de la réalisation d'un espace propre à un même logement (circulation à l'air libre, cour, patio...). Des immeubles peuvent être reliés entre eux par des éléments architecturaux de composition.

Dans le cas d'implantation d'immeubles comportant plusieurs logements, chaque logement doit être disposé de telle sorte que la moitié au moins des pièces habitables prenne le jour sur une façade exposée aux vents dominants.

**ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50 % de la surface du terrain.

**ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur d'une construction est mesurée selon le cas à partir de la cote du domaine public, de la chaussée ou du sol naturel, jusqu'au point le plus élevé du bâtiment. Elle est mesurée au faîtage.

Les ouvrages techniques, antennes, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- 8,50 m au faîtage pour les constructions de logements individuels.

- 13,50 m au faîtage pour les immeubles collectifs et les constructions destinées à d'autres usages.

La hauteur des constructions annexes ne peut excéder : 3 m à l'égout du toit et 5,80 m au faîtage.

**ARTICLE 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

*L'équipe municipale inscrit sa volonté de recommander l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement des constructions neuves, conformément au 14ème alinéa de l'article L.123.1 du Code de l'Urbanisme. Dans ce cadre et seulement dans ce cadre, il pourra être dérogé aux règles définies de l'article 11.*

11 - 1. Les constructions sur pilotis apparents sont interdites.

11 - 2. Les toitures

Seules les toitures en pentes sont autorisées. Elles doivent présenter une inclinaison minimale de 30%.

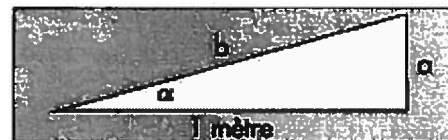


Tableau des concordances entre %, angle de pente et dimension du rampant			
Pente en			Longueur du Rampant en m (b)
m (a)	Degré (α)	% (m.p.m.)	
0,30	16° 45	0,30 %	1,04

Les toitures doivent être de matériau non réfléchissant et de couleur marron, rouge, verte, bleue ou grise.

### 11 - 3. Les auvents

Ils seront de même matériau et couleur que la toiture. Leur inclinaison devra permettre d'assurer une protection contre les pluies à l'est et contre l'ensoleillement à l'ouest. Leur face inférieure doit être située à un minimum de 2,50 m au dessus du niveau du trottoir.

### 11 - 4. Les façades

Les façades seront traitées dans les couleurs en harmonie avec l'environnement immédiat bâti. Les grandes surfaces recevront des teintes claires. Les petites surfaces : murets, menuiseries, bandeaux, encadrements, gardes corps et autres éléments recevront des teintes plus soutenues.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment ainsi que le mur extérieur des façades doivent être traités avec le même soin que ceux des façades principales.

L'utilisation de plusieurs types de menuiseries sur une même façade est interdite.

L'utilisation de carrelage en revêtement des constructions à usage d'habitation est interdite.

Toute surcharge architecturale non justifiée est interdite.

### 11 - 5. Les garde-corps

Ils doivent être ajourés afin de faciliter la ventilation naturelle et la vue plongeante vers l'extérieur et doivent être en matériaux de section fine.

Les garde-corps en béton sont interdits.

### 11 - 6. Les clôtures

Les clôtures en tôles sont interdites.

Elles doivent contribuer à la continuité des espaces bâtis.

Les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les construction(s) existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

Les clôtures sur rue ne peuvent excéder 2 m de haut et être majoritairement à claire-voie.

Elles peuvent, le long des voies et espaces publics :

- être constituées d'un muret de soubassement dont la hauteur maximum est de 1 mètre,
- être réalisées en grillage doublé d'une haie vive.



## ARTICLE 12 – OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

### 12-1 Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique, selon les normes présentées en annexe pour chaque catégorie de construction.

Ces obligations ne sont pas applicables aux aménagements de constructions existantes sans création de surface hors œuvre nette, ainsi qu'aux extensions de la surface de plancher hors œuvre nettes des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée et s'il n'est pas créé de logement.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les terrains de façon à aménager une cour d'évolution à l'intérieur des dits terrains et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

Les aires de stationnement des établissements recevant du public doivent être aménagées et plantées conformément à l'article 13.



### **12-2 Nombre d'emplacements**

Le nombre d'emplacements à réaliser par catégorie de construction est présenté en annexe du présent règlement.

### **12-3 Modalités de réalisation**

Pour satisfaire ces obligations, le constructeur doit réaliser le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, sur le terrain propre à l'opération.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

En cas d'interdiction de construction de parking ou lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même à ces obligations, il lui sera fait application des dispositions des articles L.421-3 et R 332-17 à R 332-23 du Code de l'Urbanisme prévoyant sa participation en vue de réalisation de parcs publics de stationnement.

La participation ci-dessus n'est pas exigée quand le besoin de stationnement se rapporte à la construction, la transformation, l'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés à l'aide de prêts aidés par l'Etat.

## **ARTICLE 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

### **Les espaces libres**

**13 - 1.** Il est exigé que 25 % au moins de la superficie du terrain soit traité en espace de pleine terre. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**13 - 2.** Les espaces libres non affectés donnant sur la voie publique, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés d'arbres à haute ou moyenne futaie à raison d'un arbre pour 100 m<sup>2</sup> ou, être aménagés en jardin.

**13 - 3.** Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre (4) places.

### **Les plantations existantes**

**13 - 4.** Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées in situ par des plantations au moins équivalentes.

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

Le C.O.S applicable à la zone **U3** est fixé à **0,70**. (Soixante dix centièmes).

Le C.O.S n'est pas applicable aux bâtiments administratifs, scolaires, sanitaires, hospitaliers, culturels et sportifs.

## LA ZONE U4

La zone U4 est une zone d'habitat récent, pavillonnaire peu dense principalement développée sous forme de lotissement.

Dans la zone U4, a été délimité un **secteur U4a** de densité moindre.

Cette zone comprend des éléments identifiés au document graphique en tant que « élément de patrimoine bâti à protéger » et par une fiche technique annexée au dossier en application de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme

*Tous travaux ayant pour effet de détruire ou nuire à un « élément de patrimoine bâti à protéger » doivent faire l'objet d'une demande préalable au titre des autorisations d'exécution de travaux prévues à l'article R.421.17 et R.421.23 du code de l'Urbanisme et d'un permis de démolir*

*Par ailleurs il pourra être fait utilisation de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme après examen spécifique de chaque demande d'autorisation de travaux, de permis de démolir ou de permis de construire déposée dans le périmètre de co-visibilité d'un « élément de patrimoine bâti à protéger »*

*Une partie de la zone est concernée par le Plan de Prévention des Risques (PPR) approuvé par arrêté préfectoral le 06 février 2004. Il pourra être en outre fait utilisation de l'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme modifié suite au décret 2007-18 du 05 janvier 2007 après examen spécifique de chaque demande.*

*Conformément à l'article L 123-1-14 du code de l'Urbanisme des recommandations pour l'utilisation des énergies renouvelables sont annexés au présent règlement.*

### ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- ♦ Les installations industrielles classées soumises à autorisation préalable visées à l'article 3 de la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976,
- ♦ Les constructions destinées à des dépôts qui ne sont pas intégrés à un commerce et liés à son exploitation,
- ♦ L'ouverture de terrains de camping et de caravanning, ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs,

- ♦ Les affouillements et exhaussements du sol autre que ceux liés à la construction ou à l'aménagement d'espaces publics,
- ♦ Les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains ou déchets de matériaux et de vieux véhicules ;

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

Les constructions ou installations de toute nature sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1 et des prescriptions du PPR.

#### Sont admis sous conditions

Les affouillements supérieurs à 200 m<sup>2</sup> et exhaussements du sol supérieurs à 2 m lorsqu'ils sont liés à la construction, à la création d'aires de stationnement et d'espaces publics ou aux travaux de mise hors d'eau des terrains.

Dispositions particulières pour les éléments de patrimoine à préserver en vertu de l'article L 123.1 7° de Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage :

Les documents graphiques identifient et localisent les éléments remarquables de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger à mettre en valeur ou à requalifier. Les travaux ayant pour objet de modifier ou supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié, en application du 7° de l'article L123-1, comme présentant un intérêt patrimonial et paysager, sont soumis à déclaration préalable conformément aux articles R421-17 et R421-23 du Code de l'Urbanisme.

### ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

#### 3 - 1. Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles

supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Pour toute voie nouvelle, une emprise minimale de 6 m est imposée.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules des services publics de faire aisément demi-tour. Il est rappelé que les raccordements à la voie publique doivent faire l'objet de permissions de voirie.

### **3 - 2. Accès**

#### **a. Cas Général**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

#### **b. Dispositions relatives aux accès des véhicules**

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Si les accès doivent être munis d'un dispositif de fermeture, celui-ci sera situé en retrait d'au moins 2 m de l'alignement.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès destinés aux piétons, indépendants des accès des véhicules.

Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes physiques handicapées.

## **ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### **4 - 1. Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les installations doivent être munies d'un dispositif de protection contre les phénomènes de retour d'eau. Elles ne doivent pas être susceptibles de permettre la pollution du réseau public ou du réseau intérieur privé, par des matières résiduelles ou des eaux polluées. Il en va de même pour les lotissements et autres occupations du sol autorisés.

### **4 - 2. Eaux usées**

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe, par l'intermédiaire de dispositifs appropriés (y compris par exemple avec relevage ou refoulement), en respectant ses caractéristiques.

En l'absence de réseau public ou en cas d'insuffisance du réseau, et sous réserve que le terrain présente les caractéristiques nécessaires, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines dans des dispositifs de traitements autonomes et évacuées conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

Les dispositifs internes aux constructions doivent permettre le raccordement au réseau public dès la mise en place de celui-ci.

L'évacuation des eaux ménagères, industrielles et matières usées est interdite dans les égouts pluviaux, fossés ou cours d'eau.

### **4 - 3. Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales.

En l'absence d'un réseau de collecte des eaux pluviales, ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur ou l'aménageur doit réaliser les dispositifs appropriés et proportionnés comportant d'éventuels dispositifs de régulation et permettant l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau naturel.

### **4 - 4. Electricité, téléphone, télédistribution**

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

#### **4 - 5. Déchets**

Toutes les constructions nouvelles, mis à part les logements individuels, doivent comporter des locaux de stockage et de maintenance des conteneurs de déchets, correctement accessibles et convenablement dimensionnés pour répondre aux besoins de la construction.

### **ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

#### **5 - 1. Terrain desservi par un réseau collectif d'assainissement**

Dans le secteur U4a, pour être constructible, un terrain doit présenter une superficie minimale de 1000 m<sup>2</sup>.

#### **5 - 2. Terrains non desservis par un réseau collectif d'assainissement.**

Pour être constructible, un terrain doit présenter des conditions de forme, et de superficie suffisantes pour permettre l'installation du système prescrit par le zonage d'assainissement

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

Les constructions ne peuvent être implantées à moins de :

- 35 m de l'axe de la RN6
- 12 m de l'axe des routes départementales ;
- 8 m de l'axe des autres voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale ;
- 10 m par rapport aux berges des rivières et ravines et 5 m lorsque celles-ci ont été canalisées ;
- 5 m de la limite des autres emprises publiques.

### **ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

**7 - 1.** Les constructions doivent être implantées en recul par rapport aux limites séparatives d'une distance au moins égale à H/2 mesurée à l'égout du toit sans être inférieur à 4 m.

**7 - 2.** Dans le cas d'opérations groupées les limites séparatives s'entendent comme les limites entre l'opération groupée et les terrains riverains.

### **ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ**

Les constructions non contiguës doivent être séparées d'une distance minimum de 4 m. Les corps des bâtiments en vis à vis sur une même propriété doivent être édifiés de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment à tout point d'un autre bâtiment soit au moins égale à la différence de niveau entre l'égout du toit du bâtiment le plus haut et le sol du bâtiment le plus bas. Une distance minimale de 4 m est exigée.

Cette distance peut être réduite dans le cas de la réalisation d'un espace propre à un même logement (circulation à l'air libre, cour, patio...). Des immeubles peuvent être reliés entre eux par des éléments architecturaux de composition.

Dans le cas d'implantation d'immeubles comportant plusieurs logements, chaque logement doit être disposé de telle sorte que la moitié au moins des pièces habitables prenne le jour sur une façade exposée aux vents dominants.

### **ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50 % de la surface du terrain.

### **ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur d'une construction est mesurée selon le cas à partir de la cote du domaine public, de la chaussée ou du sol naturel, jusqu'au point le plus élevé du bâtiment. Elle est mesurée au faîtage.

Les ouvrages techniques, antennes, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- 8,50 m au faîtage

La hauteur des constructions annexes ne peut excéder :

- 3 m à l'égout du toit et 5,80 m au faîtage.

Dispositions particulières pour les éléments de patrimoine à préserver en vertu de l'article L.123.1 7° de Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage :

En aucun cas, la hauteur au faîtage et à l'égout du toit d'un « élément de patrimoine bâti à protéger » ne peut être modifiée

Tous travaux réalisés sur un « élément de patrimoine bâti à protéger » doivent en respecter la hauteur et le gabarit.

**ARTICLE 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

*L'équipe municipale inscrit sa volonté de recommander l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement des constructions neuves, conformément au 14ème alinéa de l'article L.123.1 du Code de l'Urbanisme. Dans ce cadre et seulement dans ce cadre, il pourra être dérogé aux règles définies de l'article 11.*

**11 - 1.** Les constructions sur pilotis apparents sont interdites.

**11 - 2. Les toitures**

Seules les toitures en pentes sont autorisées. Elles doivent présenter une inclinaison minimale de 30%



Tableau des concordances entre %, angle de pente et dimension du rampant			
Pente en			Longueur du Rampant en m (b)
m (a)	Degré (α)	% (m.p.m.)	
0,30	16° 45	0,30 %	1,04

Les toitures doivent être de matériau non réfléchissant et de couleur marron, rouge, vert, bleu et gris.

**11 - 3. Les auvents**

Ils seront de même matériau et couleur que la toiture. Leur inclinaison devra permettre d'assurer une protection contre les pluies à l'est et contre l'ensoleillement à l'ouest. Leur saillie par rapport à l'alignement ne devra pas excéder 0,80 m. Leur face inférieure doit être située à un minimum de 2,50 m au dessus du niveau du trottoir.

**11 - 4. Les façades**

Les façades seront traitées dans les couleurs en harmonie avec l'environnement immédiat bâti. Les grandes surfaces recevront des teintes claires. Les petites surfaces : murets, menuiseries, bandeaux, encadrements, gardes corps et autres éléments recevront des teintes plus soutenues.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment ainsi que le mur extérieur des façades doivent être traités avec le même soin que ceux des façades principales.

L'utilisation de plusieurs types de menuiseries sur une même façade est interdite.

**11 - 5. Les garde-corps**

Ils doivent être ajourés afin de faciliter la ventilation naturelle et la vue plongeante vers l'extérieur. Les garde-corps en béton sont interdits.

**11 - 6. Les clôtures**

Les clôtures en tôles sont interdites.

Elles doivent contribuer à la continuité des espaces bâtis.

Les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les construction(s) existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

Les clôtures sur rue ne peuvent excéder 2 m de haut et être majoritairement à claire-voie.

Elles peuvent, le long des voies et espaces publics :

- être constituées d'un muret de soubassement dont la hauteur maximum est de 1 mètre,
- être réalisées en grillage doublé d'une haie vive.



Dispositions particulières pour les éléments de patrimoine à préserver en vertu de l'article L 123.1 7° de Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage :

L'architecture, la volumétrie, la modénature des constructions présentant un intérêt architectural et plus particulièrement les éléments remarquables qui sont identifiés et localisés aux documents graphiques au titre de l'article L123-1.7° du Code de l'Urbanisme doivent être respectés lors de toute intervention.

Les interventions doivent notamment respecter la typologie architecturale, les matériaux d'origine, la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature) les pentes et la volumétrie des toitures.

## ARTICLE 12 – OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations diverses, doit être assuré en dehors des voies publiques dans les conditions minimales indiquées dans l'annexe du présent règlement.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une cour d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

## ARTICLE 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

### Les espaces libres

**13 - 1.** Il est exigé que 25 % au moins de la superficie de terrain soit traité en espace en pleine terre. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**13 - 2.** Les espaces libres non affectés donnant sur la voie publique, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés d'arbres à haute ou moyenne futaie à raison d'un arbre pour 50 m<sup>2</sup> ou, être aménagés en jardin.

**13 - 3.** Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre (4) places.

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

Le C.O.S applicable à la zone **U4** est fixé à **0,30** (Trente centièmes).

Le C.O.S applicable à la zone **U4a** est fixé à **0,10** (Dix centièmes).

Le C.O.S n'est pas applicable aux bâtiments administratifs, scolaires, sanitaires, hospitaliers, culturels et sportifs.

## RÈGLEMENT DE LA ZONE U5

Zone d'habitat rural dotée des équipements de base à l'exception de l'assainissement collectif. Cette zone correspond généralement aux anciennes zones NB qui n'ont plus le caractère de zones naturelles. L'objectif est de permettre une densification progressive notamment dans le cadre de partages familiaux et de lotissements, afin d'assurer leur évolution vers des quartiers urbains.

Cette zone comprend des éléments identifiés au document graphique en tant que « élément de patrimoine bâti à protéger » et par une fiche technique annexée au dossier en application de l'article L.123-1-7<sup>o</sup> du Code de l'Urbanisme

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou nuire à un « élément de patrimoine bâti à protéger » doivent faire l'objet d'une demande préalable au titre des autorisations d'exécution de travaux prévues à l'article R.421.17 et R.421.23 du code de l'Urbanisme et d'un permis de démolir

Par ailleurs il pourra être fait utilisation de l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme après examen spécifique de chaque demande d'autorisation de travaux, de permis de démolir ou de permis de construire déposée dans le périmètre de co-visibilité d'un « élément de patrimoine bâti à protéger».

Une partie de la zone est concernée par le Plan de Prévention des Risques (PPR) approuvé par arrêté préfectoral le 06 février 2004. Il pourra être en outre fait utilisation de l'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme modifié suite au décret 2007-18 du 05 janvier 2007 après examen spécifique de chaque demande.

Conformément à l'article L 123-1-14 du code de l'Urbanisme des recommandations pour l'utilisation des énergies renouvelables sont annexés au présent règlement.

### ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les installations industrielles classées ou non soumises à autorisation préalable visées à l'article 3 de la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976,
- Les constructions destinées à des dépôts qui ne sont pas intégrées à un commerce et liés à son exploitation,
- L'ouverture de terrains de camping et le caravanning, ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs,
- Les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains ou déchets de matériaux et de vieux véhicules.

### ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions ou installations de toute nature sous réserve des conditions ci- après et des interdictions énumérées à l'article 1 et des prescriptions du PPR.

Sont admises sous conditions :

- Les constructions destinées à l'activité commerciale à condition que chaque unité ne comporte pas plus de 300 m<sup>2</sup> de SHON affectée à l'activité ;
- Les affouillements supérieurs à 200 m<sup>2</sup> et exhaussements du sol supérieurs à 2 m lorsqu'ils sont liés à la construction, à la création d'aires de stationnement et d'espaces publics ;
- Les constructions à usage industriel ou artisanal ainsi que les établissements classés soumis à déclaration préalable à condition :
  - qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à usage d'habitation.
  - que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.
- Les salles de spectacles, de réunions, de culte, de sports à condition que leur implantation n'entraîne aucune incommodité susceptible de provoquer une gêne pour les habitations voisines.

## Dispositions particulières pour les éléments de patrimoine à préserver en vertu de l'article L 123.17° de Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage :

Les documents graphiques identifient et localisent les éléments remarquables de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger à mettre en valeur ou à requalifier. Les travaux ayant pour objet de modifier ou supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié, en application du 7° de l'article L123-1, comme présentant un intérêt patrimonial et paysager, sont soumis à déclaration préalable conformément aux articles R421-17 et R421-23 du Code de l'Urbanisme.

### Cônes de vue

Aucune construction, ni aménagement, ni plantation ne devra occulter la vue à partir des "cônes de vue" indiqués aux documents graphiques

## **ARTICLE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **3 -1. Voirie**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Pour les voies nouvelles une emprise minimale de 6 m est imposée.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules des services publics de faire aisément demi-tour.

### **3 - 2. Accès**

#### **a. Cas Général**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

#### **b. Dispositions relatives aux accès des véhicules**

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Si les accès doivent être munis d'un dispositif de fermeture, celui-ci sera situé en retrait d'au moins 2 m de l'alignement.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir le public, elles doivent comporter des accès destinés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes physiques handicapées. Il est rappelé que les raccordements à la voie publique doivent faire l'objet de permission de voirie.

## **ARTICLE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### **4-1. Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les installations doivent être munies d'un dispositif de protection contre les phénomènes de retour d'eau. Elles ne doivent pas être susceptibles de permettre la pollution du réseau public ou du réseau intérieur privé, par des matières résiduelles ou des eaux polluées



Il en va de même pour les lotissements et les occupations du sol mentionnées à l'article 1.

#### **4-2. Eaux usées**

Les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines dans des dispositifs de traitements autonomes et évacuées conformément aux dispositions du zonage d'assainissement et de la réglementation en vigueur. Les dispositifs internes aux constructions doivent permettre le raccordement au réseau public dès la mise en place de celui-ci.

L'évacuation des eaux ménagères et matières usées est interdite dans les cours d'eau.

#### **4-3. Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans les réseaux collectant ces eaux.

En l'absence d'un réseau de collecte des eaux pluviales, ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur ou l'aménageur doit réaliser les dispositifs appropriés et proportionnés comportant d'éventuels dispositifs de régulation et comportant d'éventuels dispositifs de régulation et permettant l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau naturel.

#### **4-4. Electricité, téléphone, télédistribution**

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

#### **4-5. Déchets**

Toutes les constructions nouvelles, mis à part les logements individuels, doivent comporter des locaux de stockage et de maintenance des conteneurs de déchets, correctement accessibles et convenablement dimensionnés pour répondre aux besoins de la construction.

### **ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Pour être constructible, un terrain doit présenter, une superficie permettant la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions du zonage d'assainissement et à la réglementation en vigueur ou, pouvoir être raccordés à un dispositif collectif.

### **ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions ne peuvent être implantées à moins de :

- 35 m de l'axe de la RN6
- 12 m de l'axe des routes départementales ;
- 8 m de l'axe des autres voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale ;
- 10 m par rapport aux berges des rivières et ravines et 5 m lorsque celles-ci ont été canalisées ;
- 5 m de la limite des autres emprises publiques.

### **ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

**7-1.** Les constructions doivent être implantées en recul par rapport aux limites séparatives d'une distance au moins égale à H/2 mesurée à l'égout du toit sans être inférieur à 3,50 m.

**7-2.** Les constructions annexes peuvent être construites, soit le long des limites séparatives des parcelles, soit à une distance minimale de 3,50 m des limites séparatives.

## **ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ**

Les constructions non contiguës doivent être séparées d'une distance minimum de 4 m. Les bâtiments ou corps de bâtiments en vis à vis sur une même propriété doivent être édifiés de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment à tout point d'un autre bâtiment soit au moins égale à la différence de niveau entre l'épave du toit du bâtiment le plus haut et le sol du bâtiment le plus bas sur les façades en vis à vis sans pouvoir être inférieure à 4 m.

## **ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50 % de la surface du terrain concerné par le règlement de la zone.

## **ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur d'un point d'une construction est égale à la distance de ce point à sa projection verticale au sol (avant terrassement).

**10 - 1.** La hauteur de tout point d'une construction à l'exclusion d'ouvrages techniques de superstructure ne peut excéder 6 m à l'épave du toit et 8,50 m au faîtage.

**10 - 2.** La hauteur maximum des constructions annexes ne peut excéder en aucun cas 3,50 m.

Dispositions particulières pour les éléments de patrimoine à préserver en vertu de l'article L 123.1 7° de Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage :

En aucun cas, la hauteur au faîtage et à l'épave du toit d'un « élément de patrimoine bâti à protéger » ne peut être modifiée

Tous travaux réalisés sur un « élément de patrimoine bâti à protéger » doivent en respecter la hauteur et le gabarit.

## **ARTICLE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

L'équipe municipale inscrit sa volonté de recommander l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement des constructions neuves, conformément au 14ème alinéa de l'article L.123.1 du Code de l'Urbanisme. Dans ce cadre et seulement dans ce cadre, il pourra être dérogé aux règles définies de l'article 11

**11 -1.** Les constructions sur pilotis apparents sont interdites.

**11 - 2.** Les toitures

Seules les toitures en pentes sont autorisées. Elles doivent présenter une inclinaison minimale de 30%.

Les toitures doivent être de matériau non réfléchissant et de couleur marron, rouge, verte, bleue ou grise.

**11 - 3. Les auvents**

Ils seront de même matériau et couleur que la toiture. Leur inclinaison devra permettre d'assurer une protection contre les pluies à l'est et contre l'ensoleillement à l'ouest. Leur saillie par rapport à

l'alignement ne devra pas excéder 0,80 m. Leur face inférieure doit être située à un minimum de 2,50 m au dessus du niveau du trottoir.

#### **11 - 4. Les façades**

Les façades seront traitées dans les couleurs en harmonie avec l'environnement immédiat bâti. Les grandes surfaces recevront des teintes claires. Les petites surfaces : murets, menuiseries, bandeaux, encadrements, gardes corps et autres éléments recevront des teintes plus soutenues.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment ainsi que le mur extérieur des façades doivent être traités avec le même soin que ceux des façades principales.

L'utilisation de plusieurs types de menuiseries sur une même façade est interdite.

#### **11 - 5. Les garde-corps**

Ils doivent être ajourés afin de faciliter la ventilation naturelle et la vue plongeante vers l'extérieur. Les garde-corps en béton sont interdits.

#### **11 - 6. Les clôtures**

Les clôtures en tôles sont interdites.

Elles doivent contribuer à la continuité des espaces bâtis.

Les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les construction(s) existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

Les clôtures sur rue ne peuvent excéder 2 m de haut et être majoritairement à claire-voie.

Elles peuvent, le long des voies et espaces publics :

- être constituées d'un muret de soubassement dont la hauteur maximum est de 1 mètre,
- être réalisées en grillage doublé d'une haie vive.

Dispositions particulières pour les éléments de patrimoine à préserver en vertu de l'article L 123.1 7° de Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage :

L'architecture, la volumétrie, la modénature des constructions présentant un intérêt architectural et plus particulièrement les éléments remarquables qui sont identifiés et localisés aux documents graphiques au titre de l'article L123-1.7° du Code de l'Urbanisme doivent être respectés lors de toute intervention. Les interventions doivent notamment respecter la typologie architecturale, les matériaux d'origine, la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature) les pentes et la volumétrie des toitures.

### **ARTICLE 12 - OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations diverses, doit être assuré en dehors des voies publiques dans les conditions minimales indiquées dans l'annexe du présent règlement.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une cour d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

### **ARTICLE 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

**13 -1.** Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes. Pour toute demande de permis de construire ou de lotissement, il peut être exigé un schéma de plantations à conserver ou à créer.

## **Les espaces libres**

**13 - 2.** Il est exigé que 25 % au moins de la superficie de terrain soit traité en espace en pleine terre. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**13 - 3.** Les espaces libres non affectés donnant sur la voie publique, les délaissés des aires de stationnement ainsi que les terrains en bordure des rivières doivent être entretenus et comporter au moins un arbre de haute ou moyenne futaie pour 50 m<sup>2</sup> de terrain.

**13 - 4.** Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre places.

## **ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)**

Le C.O.S applicable à la **zone U5** est fixé à **0,15** (Quinze centièmes).

Conformément aux dispositions de l'article L 127-1 du Code de l'Urbanisme, un dépassement de la norme de COS, dans la limite de 20%, est accordée aux constructions à destination de logements locatifs sociaux bénéficiant pour la construction d'un concours financier de l'état.

Le C.O.S n'est pas applicable aux bâtiments administratifs, scolaires, sanitaires, hospitaliers, culturels et sportifs.

## LA ZONE U6

La zone U6 concerne des quartiers Mansarde issus de l'occupation de la zone des 50 pas géométriques. Cette zone a fait l'objet d'un aménagement mené en collaboration avec l'Agence des 50 pas pour la mise en valeur des espaces urbains. Ce secteur est destiné à accueillir principalement des formes d'habitat diversifié (collectifs ou individuels) de densité variable. L'objectif de cette zone est d'assurer une évolution vers un quartier urbain.

Les dispositions réglementaires visent à permettre le développement du quartier

### ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### **Sont interdits :**

- ◆ Les installations industrielles classées soumises à autorisation préalable visées à l'article 3 de la Loi n° 76-663 du 19 juillet 1976
- ◆ Les constructions destinées à des dépôts qui ne sont pas intégrées à un commerce et liés à son exploitation,
- ◆ Les carrières,
- ◆ Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés à la construction ou à l'aménagement d'espaces publics,
- ◆ Les ateliers de réparation, mécanique, de tôlerie peinture, de menuiserie et de ferronnerie
- ◆ Les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains ou déchets de matériaux et de vieux véhicules ;
- ◆ Les implantations de dépôt d'hydrocarbure, lié ou non à un poste de distribution du carburant
- ◆ Les installations ou constructions destinées à des activités agricoles.

### ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions ou installations de toute nature sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1 et des prescriptions du PPRN

#### **Sont admises sous conditions :**

Les constructions et installations destinées à la modernisation de la pêche artisanale ou à la protection des engins de pêche.

Les constructions destinées à l'activité commerciale à condition que chaque unité ne comporte pas plus de 300 m<sup>2</sup> de Surface de plancher affectée à l'activité ;

Les affouillements supérieurs à 200 m<sup>2</sup> et exhaussements du sol supérieurs à 2 m lorsqu'ils sont liés à la construction, à la création d'aires de stationnement et d'espaces publics ;

Les constructions à usage artisanal ainsi que les établissements classés soumis à déclaration préalable à condition :

- qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à usage d'habitation.
- que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eue égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

Les salles de spectacles, de réunions, de culte, de sports à condition que leur implantation n'entraîne aucune incommodité susceptible de provoquer une gêne pour les habitations voisines.

## **ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **3 - 1. Accès**

#### *a. Cas Général*

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

#### *b. Dispositions relatives aux accès des véhicules*

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Si les accès doivent être munis d'un dispositif de fermeture, celui-ci sera situé en retrait d'au moins 2 m de l'alignement.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir le public, elles doivent comporter des accès destinés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes physiques handicapées.

### **3 - 2. Voirie**

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- Largeur minimale d'emprise : **6 mètres**

Toutefois, une emprise inférieure peut être admise pour les voies desservant moins de 5 constructions, ou dans les cas où le programme d'équipement en VRD par l'Agence des 50 pas, justifierait une emprise moindre.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

Il est rappelé que les raccordements à la voie publique doivent faire l'objet de permissions de voirie.

## **ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### **4 - 1. Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Les installations doivent être munies d'un dispositif de protection contre les phénomènes de retour d'eau. Elles ne doivent pas être susceptibles de permettre la pollution du réseau public ou du réseau intérieur privé, par des matières résiduelles ou des eaux polluées.

## 4 - 2. Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire). En cas d'absence de ce réseau, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions des textes réglementaires.

Les dispositifs internes aux constructions doivent permettre le raccordement au réseau public dès la mise en place de celui-ci.

L'évacuation des eaux ménagères et matières usées est interdite dans les égouts pluviaux, fossés ou cours d'eau.

## 4 - 3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales collectant ces eaux.

En l'absence de réseaux, tout constructeur doit réaliser, à sa charge et conformément aux avis des services techniques, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

## 4 - 4. Electricité – Téléphone

Les réseaux d'électricité et de téléphone seront enfouis.

## 4 - 5. Déchets

Toutes les constructions nouvelles, mis à part les logements individuels, doivent comporter des locaux de stockage et de maintenance des conteneurs de déchets, correctement accessibles et convenablement dimensionnés pour répondre aux besoins de la construction.

## ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

## ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

A défaut d'indication portée sur les plans, les constructions devront respecter les marges de recul suivantes :

- **5 mètres** de l'axe des voies ouvertes à la circulation automobile,
- **10 mètres** des bords des rivières, ravines et au rivage.

Toutefois, cette distance est ramenée à **5 mètres** de l'ouvrage de protection pour les cours d'eau canalisés.

## ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### 7 - 1. Limites séparatives latérales

Toute construction nouvelle doit en être implantée soit :

- Sur une limite séparative et écarté de **3 mètres** de l'autre limite
- Respecter un recul d'une distance minimale de **3 mètres** par rapport aux deux limites séparatives latérales

## 7 - 2. Limites de fond de terrain

Les constructions doivent respecter un recul de **3 mètres** par rapport au fond de parcelle

**7 - 3.** Les constructions annexes peuvent être construites soit le long des limites séparatives des parcelles, soit à une distance minimale de **3 mètres** des limites séparatives.

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

Sur un même terrain les constructions non contiguës doivent être séparées d'une distance minimale de **4 mètres** Les bâtiments ou corps des bâtiments en vis à vis sur un même terrain doivent être édifiés de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment à tout point d'un autre bâtiment soit au moins égale à la différence de niveau entre l'égout du toit du bâtiment le plus haut et le sol du bâtiment le plus bas sur les façades en vis à vis sans pouvoir être inférieure à **4mètres**.

Cette distance peut être réduite dans le cas de la réalisation d'un espace propre à un même logement (circulation à l'air libre, cour, patio...).

## ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

## ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'un point d'une construction est égale à la distance de ce point à sa projection verticale au sol (avant terrassement).

**10 - 1.** La hauteur de tout point d'une construction à l'exclusion d'ouvrages techniques de superstructure ne peut excéder **6 mètres** à l'égout du toit et **8,50 mètres** au faîtage.

Pour les constructions à destination de logements locatifs sociaux bénéficiant pour la construction d'un concours financier de l'Etat, la hauteur ne peut excéder 15 mètres.

**10 - 2.** La hauteur maximale des constructions annexes ne peut excéder en aucun cas **3,50 mètres** au faîtage.

## ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

*La municipalité a inscrit sa volonté de recommander l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement des constructions neuves, conformément au 14<sup>ème</sup> alinéa de l'article L.123.1 du Code de l'Urbanisme. Dans ce cadre et seulement dans ce cadre, il pourra être dérogé aux règles définies de l'article 11.*

**11 - 1.** Les constructions sur pilotis apparents sont interdites.

### **11 - 2. Les toitures**

Seules les toitures en pente sont autorisées et doivent présenter une inclinaison minimum de **30%**,

Les toitures doivent être de couleur ou de matériau non réfléchissant et de couleur marron, rouge, vert, gris ou bleu.



### **11 - 3. Les auvents**

Ils seront de même matériau et couleur que la toiture, leur inclinaison devra permettre d'assurer une protection contre les pluies à l'Est et contre l'ensoleillement à l'Ouest. Leur saillie par rapport à l'alignement ne devra pas excéder **0,80 m**. Leur face inférieure doit être située à un minimum de **2,50 mètres** au dessus du niveau du trottoir.

### **11 - 4. Les façades**

Les façades seront traitées dans les couleurs en harmonie avec l'environnement immédiat bâti. Les grandes surfaces recevront des teintes claires. Les petites surfaces : murets, menuiseries, bandeaux, encadrements, gardes corps et autres éléments recevront des teintes plus soutenues.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment ainsi que les murs extérieurs des bâtiments annexes doivent être traités avec le même soin que ceux des façades principales.

L'utilisation de plusieurs types de menuiseries sur une même façade est interdite.

### **11 - 5. Les garde-corps**

Ils doivent être ajourés afin de faciliter la ventilation naturelle et la vue plongeante vers l'extérieur.

Les garde-corps en béton sont interdits.

### **11 - 5. Les clôtures**

Les clôtures en tôles sont interdites, elles doivent contribuer à la continuité des espaces bâtis,

Les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les construction (s) existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat,

Les clôtures sur rue, ne peuvent excéder **2 mètres** de haut et comporter de partie pleine sur plus de **0,70 mètre** de haut. Elles doivent, le long des voies et espaces publics être réalisées en grillage doublé d'une haie vive.

Les clôtures doivent respecter un recul de 10 m. par rapport au rivage et laisser le libre accès au littoral.

## **ARTICLE 12 - OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations diverses, doit être assuré en dehors des voies publiques dans les conditions minimales indiquées dans l'annexe du présent règlement.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une cour d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

## **ARTICLE 13 - OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

**13 - 1.** Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes. Pour toute demande de permis de construire ou de lotissements, il peut être exigé un schéma de plantation à conserver ou à créer.

**13 - 2.** Les espaces libres non affectés donnant sur la voie publique, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts

## **ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)**

Le COS applicable est égal à **0,30** (trente centièmes).

Il n'est pas fixé de COS :

- Pour les constructions ou aménagements de bâtiments à destination de services publics ou d'intérêt collectif,
- Pour constructions à destination de logements locatifs sociaux bénéficiant pour la construction d'un concours financier de l'Etat.

## LA ZONE UE

Cette zone est destinée à recevoir des constructions à usage d'activités économiques et notamment les activités industrielles, artisanales et commerciales. Elle comprend :

- La zone UE destiné principalement aux activités industrielles, artisanales,
- Le secteur UEa destiné principalement aux bureaux et services
- le secteur UE1 à dominante commerciale

Cette zone comprend des éléments identifiés au document graphique en tant que « élément de patrimoine bâti à protéger » et par une fiche technique annexée au dossier en application de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou nuire à un « élément de patrimoine bâti à protéger » doivent faire l'objet d'une demande préalable au titre des autorisations d'exécution de travaux prévues à l'article R.421.17 et R.421.23 du Code de l'Urbanisme et d'un permis de démolir.

Par ailleurs il pourra être fait utilisation de l'article R.111.21 du Code de l'urbanisme après examen spécifique de chaque demande d'autorisation de travaux, de permis de démolir ou de permis de construire déposée dans le périmètre de co-visibilité d'un « élément de patrimoine bâti à protéger ».

*Une partie de la zone est concernée par le Plan de Prévention des Risques (PPR) approuvé par arrêté préfectoral le 06 février 2004. Il pourra être en outre fait utilisation de l'article R. 11-2 du Code de l'urbanisme modifié suite au décret 2007-18 du 05 janvier 2007 après examen spécifique de chaque demande.*

*Conformément à l'article L.123-1-14 du Code de l'Urbanisme des recommandations pour l'utilisation des énergies renouvelables sont annexés au présent règlement.*

### ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### **Sont interdites :**

Dans la zone UE, les constructions et occupations et utilisations du sol autres que celles à destination artisanale et industrielle.

Dans le secteur UEa, les constructions et occupations et utilisations du sol autres que celles à destination de bureaux, d'équipements et de services.

Dans le secteur UE1, les constructions et occupations et utilisations du sol autres que celles à destination d'activités commerciales, d'équipements et de services.

Pour les éléments de patrimoine à préserver en vertu de l'article L.123.1.5 III 2° du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage, sont interdits plus particulièrement :

L'abattage et l'élagage d'un « arbre isolé à protéger » ainsi que les affouillements dans un rayon correspondant au houppier d'un « arbre isolé à protéger », sous réserve du respect des conditions édictées à l'article 2, 4, 6, 7, 11 et 13.

### ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions ou installations de toute nature sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1 et des prescriptions du PPR.

Dans la zone UE, sont admises sous conditions :

- ◆ Les constructions à destination d'habitation à condition qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage des installations autorisées ;
- ◆ Les affouillements et exhaussements du sol supérieurs à 200 m<sup>2</sup> et d'une hauteur ou profondeur de plus de 2 m à condition d'être liées aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

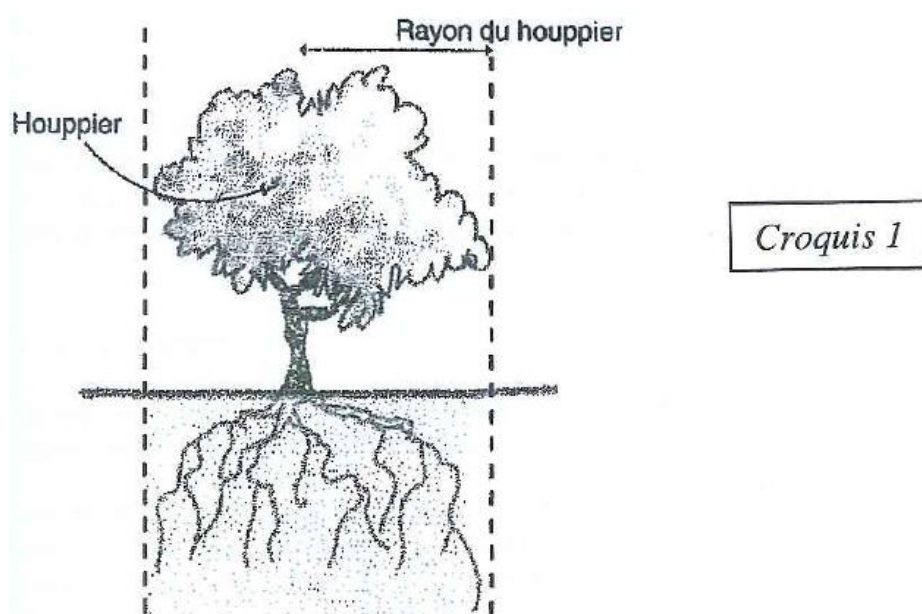
Dispositions particulières pour les éléments de patrimoine à préserver en vertu de l'article L.123.1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage :

Les documents graphiques identifient et localise les éléments remarquables de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger à mettre en valeur ou à requalifier. Les travaux ayant pour objet de modifier ou supprimer un élément que le plan Local d'Urbanisme a identifié, en application de l'article L.123.1-5 III 2°, comme présentant un intérêt patrimonial et paysager, sont soumis à déclaration préalable conformément aux articles R.421-17 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme.

Les élagages d'un « arbre isolé à protéger » sont autorisés dans la mesure où ils sont compatibles avec l'aptitude à la taille et donc la survie dudit élément.

L'abattage d'un « arbre isolé à protéger » dans la mesure où il présente des risques pour la sécurité de la population ou des constructions environnantes.

- Dans un rayon correspondant au houppier (cf. croquis 1) d'un « arbre isolé à protéger » les affouillements indispensables à la réalisation de desserte par les réseaux dans le respect des dispositions édictées à l'article 4.



## ARTICLE 3 – ACCÈS ET VOIRIE

### 3 - 1. Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Pour les voies nouvelles une emprise minimale de 10 m est imposée.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules des services publics de faire aisément demi-tour.

Il est rappelé que les raccordements à la voie publique doivent faire l'objet de permission de voirie.

### 3 - 2. Accès

#### a. Cas Général

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

## **b. Dispositions relatives aux accès des véhicules**

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Si les accès doivent être munis d'un dispositif de fermeture, celui-ci sera situé en retrait d'au moins 4 m de l'alignement.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir le public, elles doivent comporter des accès destinés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes physiques handicapées.

## **ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTA DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **4 - 1. Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les installations doivent être munies d'un dispositif de protection contre les phénomènes de retour d'eau. Elles ne doivent pas être susceptibles de permettre la pollution du réseau public ou du réseau intérieur privé, par des matières résiduelles ou des eaux polluées

Il en est de même pour les lotissements et les occupations du sol mentionnées à l'article 1.

Pour les installations industrielles, le raccordement au réseau public susceptible de fournir les consommations prévisibles est obligatoire, à moins que les ressources en eaux industrielles puissent être trouvées en accord avec les autorités compétentes sur l'unité foncière concernée.

### **4 - 2. Eaux usées**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des dispositifs respectant les dispositions en vigueur.

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature à épurer, sauf si elles sont en quantité assez faible pour que la dilution de ce mélange n'entraîne aucune difficulté d'épuration, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et eaux résiduaires telles que les eaux de refroidissement qui peuvent être rejetées au milieu naturel sans traitement. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un pré-traitement approprié.

### **4 - 3. Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En l'absence d'un réseau de collecte des eaux pluviales, ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur ou l'aménageur doit réaliser les dispositifs appropriés et proportionnés comportant d'éventuels dispositifs de régulation et comportant d'éventuels dispositifs de régulation et permettant l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau naturel.

### **4 - 4. Electricité, téléphone, télédistribution**

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

#### 4 - 5. Déchets

Toutes les constructions nouvelles, mis à part les logements individuels, doivent comporter des locaux de stockage et de maintenance des conteneurs de déchets, correctement accessibles et convenablement dimensionnés pour répondre aux besoins de la construction.

Dispositions particulières pour les éléments de patrimoine à préserver en vertu de l'article L.123.1-5 III 2° du Code de l'urbanisme et repérés au plan de zonage

Les travaux de desserte par les réseaux doivent être réalisés de telle sorte qu'ils n'altèrent pas la qualité sanitaire d'un « arbre isolé à protéger ».

#### ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

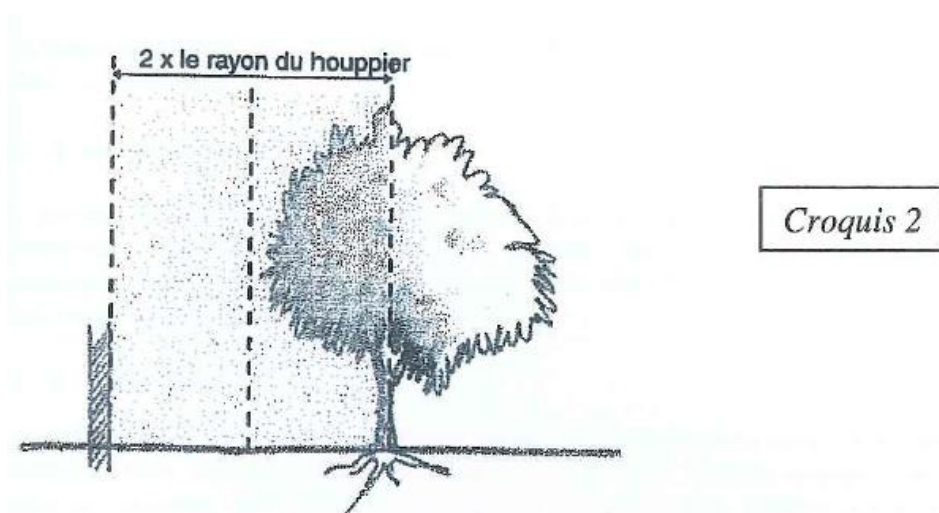
Les constructions ne peuvent être implantées à moins de :

- 35 m de l'axe de la RN6 ;
- 12 m de l'axe des routes départementales ;
- 8 m de l'axe des autres voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale ;
  
- 10 m par rapport aux berges des rivières et ravines et 5 m lorsque celles-ci ont été canalisées ;
- 5 m de la limite des autres emprises publiques.

Dispositions particulières pour les éléments de patrimoine à préserver en vertu de l'article L.123.1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage :

Pour les nouvelles constructions et installations, extensions aux abords d'un « arbre isolé à protéger » situé en limite de voie ou emprise publique :

Le retrait par rapport à l'alignement ou la limite de voie doit être au moins égal à deux fois le rayon du houppier (cf. croquis 2) à l'âge adulte d'un « arbre isolé à protéger ».



#### ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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

En cas de retrait de la limite, elles doivent s'implanter à une distance minimale de 3m par rapport aux limites séparatives des terrains.

Dispositions particulières pour les éléments de patrimoine à préserver en vertu de l'article L.123.1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage :

Pour les nouvelles constructions et installations, extensions aux abords d'un « arbre isolé à protéger » situé en limite séparative :

Tout point du bâtiment doit respecter une marge d'isolement d'au moins deux fois le rayon du houppier à l'âge adulte d'un « arbre isolé à protéger ».

## **ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ**

Les constructions doivent être séparées d'une distance minimum de 4 m. Les bâtiments ou corps de bâtiments en vis à vis sur une même propriété doivent être édifiés de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment à tout point d'un autre bâtiment soit au moins égale à la différence de niveau entre l'égout du toit du bâtiment le plus haut et le sol du bâtiment le plus bas sur les façades en vis-à-vis. Une distance minimale de 4 m. est exigée

## **ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 60 % de la superficie du terrain.

## **ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur d'un point d'une construction est égale à la distance de ce point à sa projection verticale au sol (avant terrassement). Les ouvrages techniques sont exclus de ce calcul.

La hauteur de tout point d'une construction à l'exclusion d'ouvrages techniques de superstructure ne peut excéder 12 m par rapport au point de référence.

Les ouvrages techniques, cheminées d'extraction, dispositifs de production d'énergie solaire, et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur.

Dispositions particulières pour les éléments de patrimoine à préserver en vertu de l'article L.123.1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage :

En aucun cas, la hauteur au faîtage et à l'égout du toit d'un « éléments de patrimoine bâti à protéger » ne peut être modifiée.

Tous travaux réalisés sur un « élément de patrimoine bâti à protéger » doivent en respecter la hauteur et le gabarit.

## **ARTICLE 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

*L'équipe municipale inscrit sa volonté de recommander l'utilisation des énergies renouvelables pour l'alimentation des constructions neuves, conformément au 14<sup>ème</sup> alinéa de l'article L.123.1 du Code de l'Urbanisme. Dans ce cadre et seulement dans ce cadre, il pourra être dérogé aux règles définies de l'article 11.*

**11 - 1.** Les constructions sur pilotis apparents sont interdites.

### **11 - 2. Les toitures**

Seules les toitures à deux pans sont autorisées. Elles doivent présenter une inclinaison minimale de 50% et un égout côté rue. Leur faîtage doit être parallèle à l'axe des voies.

Les toitures doivent être de matériau non réfléchissant et de couleur marron, rouge, verte, bleue ou grise.

### **11 - 3. Les auvents**

Ils seront de même matériau et couleur que la toiture. Leur inclinaison devra permettre d'assurer une protection contre les pluies à l'est et contre l'ensoleillement à l'ouest. Leur face inférieure doit être située à un minimum de 2,50 m au dessus du niveau du trottoir.

#### **11 - 4. Les façades**

Les façades seront traitées dans les couleurs en harmonie avec l'environnement immédiat bâti. Les grandes surfaces recevront des teintes claires. Les petites surfaces : murets, menuiseries, bandeaux, encadrements, gardes corps et autres éléments recevront des teintes plus soutenues.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment ainsi que le mur extérieur des façades doivent être traités avec le même soin que ceux des façades principales.

#### **11 - 5. Les clôtures**

Les clôtures en tôles sont interdites.

Elles doivent contribuer à la continuité des espaces bâtis.

Les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les construction(s) existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

Les clôtures sur rue ne peuvent excéder 2 m de haut et être majoritairement à claire-voie.

Elles peuvent, le long des voies et espaces publics :

- être constituées d'un muret de soubassement dont la hauteur maximum est de 1 mètre,
- être réalisées en grillage doublé d'une haie vive.

#### **11 - 6. Dispositions diverses**

L'aménagement des bâtiments existants à destination d'activités commerciales, artisanales, industrielles ou de services peut être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur.

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les dépôts de matériaux sont fermés et soustraits à la vue des usagers de la route et des piétons par des rideaux de végétation.

Dispositions particulières pour les éléments de patrimoine à préserver en vertu de l'article L.123.1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage :

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique dans l'ensemble de la zone, en particulier aux abords d'un élément de patrimoine à protéger.

L'architecture, la volumétrie, la modénature des constructions présentant un intérêt architectural et plus particulièrement les éléments remarquables qui sont identifiés et localisés aux documents graphiques au titre de l'article L.123.1-5 III 2° du Code de l'urbanisme doivent être respectés lors de toute intervention.

Les interventions doivent notamment respecter la typologie architecturale, les matériaux d'origine, la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature) les pentes et la volumétrie des toitures.

### **ARTICLE 12 – OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations diverses, doit être assuré en dehors des voies publiques dans les conditions minimales indiquées dans l'annexe du présent règlement.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une cour d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

### **ARTICLE 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

#### **Les espaces libres**

13 - 1. Il est exigé que 25 % au moins de la superficie du terrain soit traité en espace en pleine terre. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



13 - 2. Les espaces libres non affectés donnant sur la voie publique, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés d'arbres à haute ou moyenne futaie à raison d'un arbre pour 100 m<sup>2</sup> ou, être aménagés en jardin.

13 - 3. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre (4) places.

#### **Les plantations existantes**

**13 - 4.** Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées in situ par des plantations au moins équivalentes.

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

Sans objet.

## LA ZONE UP

Cette zone comprend des terrains affectés aux installations portuaires de pêche et de plaisance et aux activités qui leurs sont liées.

Cette zone est destinée à recevoir des établissements dont l'activité est liée à la navigation de plaisance et à la pêche. Il est possible d'y réaliser des terre-pleins ainsi que des ouvrages de défense contre la houle.

Elle comprend :

- ◆ Des terrains issus de la bande des 50 pas géométriques,
- ◆ Des ouvrages de défense,
- ◆ Un plan d'eau portuaire.

Une partie de la zone est concernée par le Plan de Prévention des Risques Naturel (PPRN) approuvé par arrêté préfectoral le 15 novembre 2013. Il pourra être en outre fait utilisation de l'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme modifié suite au décret 2007-18 du 05 janvier 2007 après examen spécifique de chaque demande.

Conformément à l'article L 123-1 alinéa 14° du Code de l'Urbanisme, des recommandations pour l'utilisation des énergies renouvelables sont annexées au présent règlement.

### ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article 2.

### ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les constructions ou installations de toute nature sous réserve des conditions ci-après et sous réserve de la prise en compte des prescriptions du PPRN.

Sont admises sous conditions :

- ◆ Les constructions à destination d'équipements collectifs liées directement à l'exploitation, l'extension et au fonctionnement des activités portuaires y compris les ateliers nécessaires à la maintenance des installations autorisées et les abris pour les bateaux et engins de pêche ;

- ◆ Les installations d'accès nécessaires aux activités de pêche et de plaisance ;

- ◆ Les constructions à destination d'habitat pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations autorisées.

- ◆ Les constructions à destination de bureaux, de commerces et de restauration dans la mesure où la nature de l'activité justifie la proximité du port.

- ◆ Les installations et travaux divers suivants :

- Parcs de stationnement
- Exhaussements et affouillements du sol nécessaires à la réalisation de bassins, de terre-pleins ou d'ouvrages de protection contre la houle
- Exhaussements et affouillements du sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés,

### ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès doivent respecter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et d'assurer notamment une desserte automobile proche de toutes les occupations du sol autorisées.

## **ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D’EAU, D’ELECTRICITE ET D’ASSAINISSEMENT**

### **4.1 - Eau potable**

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

### **4.2 - Eaux usées**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public est subordonnée à un prétraitement. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales, ni directement dans la mer.

Les mêmes dispositions s'appliquent aux autres occupations du sol autorisées à l'article 2 et notamment aux pontons destinés à la plaisance qui devront être équipés d'un système de récupération des eaux usées.

### **4.3 - Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

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

Elles seront infiltrées, régulées ou traitées selon les cas.

Les eaux de toitures seront infiltrées directement dans les terrains, par tous dispositifs appropriés : puits d'infiltration, drains, fossés ou noues, récupérées ou stockées selon les cas. Afin de limiter les inondations et le surdimensionnement des réseaux d'eaux pluviales, des solutions compensatoires de rétention des eaux

pluviales seront mises en place sur les toitures-terrasses (notamment la végétalisation).

Les eaux de drainage des terrains construits sont, dans la mesure du possible, infiltrées directement dans les terrains comme les eaux de toiture. Le service assainissement de l'Espace Sud pourra être contacté pour fournir un conseil technique.

Les eaux usées issues des surfaces imperméabilisées des parkings et des voiries sont traitées avant infiltration dans le milieu naturel. Toute disposition permettant la non imperméabilisation du sol de ces emplacements sera privilégiée.

Les eaux pluviales de toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doivent être traitées par un dispositif adapté à l'importance et à la nature de l'activité en assurant une protection efficace du milieu naturel. Si l'infiltration n'est pas possible, les eaux pluviales sont stockées avant rejet à débit régulé, dans le réseau des eaux pluviales.

En l'absence de réseau, tout constructeur doit réaliser, à sa charge et conformément aux avis des services techniques, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales. Dans les secteurs où un réseau d'évacuation des eaux pluviales doit être mis en place, les aménagements prévus devront permettre le branchement sur le réseau dès sa réalisation.

### **4.4 - Electricité, téléphone, télédistribution**

Les nouvelles installations de distributions électriques, de téléphone et de télédistributions doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

### **4-5. Déchets**

Toutes les constructions nouvelles doivent comporter des locaux de stockage et de maintenance des conteneurs de déchets, correctement accessibles et convenablement dimensionnés pour répondre aux besoins de la construction.

## ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée.

## ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions ne peuvent être implantées à moins de :

- 8 mètres de l'axe des voies ouvertes à la circulation générale,
- 10 m par rapport aux berges des rivières et de ravines et 5 m lorsque celles-ci ont été canalisées,
- 10 m par rapport à la limite du rivage,
- 5 m de la limite des autres emprises publiques.

## ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent respecter un retrait de 4 m minimum par rapport aux limites séparatives.

## ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Lorsque les constructions ne sont pas contigües, la distance entre deux bâtiments ne peut être inférieure à 3 m.

## ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne doit pas excéder 30% de la superficie du terrain naturel.

## ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions autorisées est fixée à 12.50 m à l'égout du toit.

## ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

### Les toitures

Les toitures doivent être de matériaux non réfléchissants et dans une couleur s'insérant en harmonie dans le paysage environnant.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux toitures-terrasses ni aux dispositifs d'économie d'énergie (capteurs solaires).

Les panneaux solaires implantés sur la toiture doivent esthétiquement s'intégrer au mieux avec celle-ci.

### Les façades

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions et l'environnement avoisinantes.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

### Les façades commerciales

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

### Clôtures

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

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

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2 mètres sur rue et en limites séparatives. Sur rue, la clôture doit être composée d'un ensemble homogène constitué d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0.70 mètre surmonté d'un élément ajouré.

Les clôtures peuvent être doublées d'une haie végétale.

## Les éléments techniques :

### ▪ Les descentes d'eaux pluviales

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

### ▪ Les rampes de parking

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

### ▪ Les édicules et gaines techniques

Les édicules techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

### ▪ Les antennes

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

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.

Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

### ▪ Les installations d'énergies alternatives

Les surfaces destinées à la captation d'énergie solaire doivent être intégrées dans la composition architecturale d'ensemble de la construction. Elles peuvent être réalisées :

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

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

## ARTICLE 12 – OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Des espaces suffisants doivent être aménagés afin d'assurer, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, le stationnement des véhicules, des employés et des visiteurs, ainsi que les opérations de chargement, de déchargement et de manutention.

Se reporter à l'Annexe Stationnement du règlement du PLU.

## ARTICLE 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS

### ▪ Analyse paysagère du site

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

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

### ▪ Les espaces libres

Il est exigé que 25 % au moins de la superficie du terrain soit traité en espace en pleine terre. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les espaces libres non affectés donnant sur la voie publique, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés d'arbres à haute ou moyenne futaie à raison d'un arbre pour 100 m<sup>2</sup> ou, être aménagés en jardin.

Les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,30 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.

- **Aires de stationnement :**

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

Les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m<sup>2</sup> de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés. Les arbres remarquables ou de très grande taille doivent être conservés.

### SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

#### **ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)**

Non règlementé.

## LA ZONE US

Cette zone englobe les terrains qui ont vocation d'aire de repos, de détente, de sports et de loisirs (culturels et touristiques) vis à vis du centre-ville et de toute la commune. Il convient de lui conserver cette fonction.

*Une partie de la zone est concernée par le Plan de Prévention des Risques (PPR) approuvé par arrêté préfectoral le 06 février 2004. Il pourra être en outre fait utilisation de l'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme modifié suite au décret 2007-18 du 05 janvier 2007 après examen spécifique de chaque demande.*

*Conformément à l'article L 123-1-14 du code de l'Urbanisme des recommandations pour l'utilisation des énergies renouvelables sont annexés au présent règlement.*

### ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non définies à l'article 2.

### ARTICLE 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions ou installations de toute nature sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1 et des prescriptions du PPR.

Sont admis, toute occupation et utilisation du sol à vocation :

- ◆ d'équipement de plein air, de sport, de jardin public,
- ◆ d'animation, d'activités culturelles, de marché
- ◆ d'entretien des lieux,
- ◆ d'aires de stationnement,
- ◆ d'installations liées aux transports en commun.

Ainsi que les constructions à destination commerciale, bureau et service à condition qu'elles soient liées à l'animation des installations autorisées dans la zone.

### ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès (au moins piétonnier) à une voie publique ou privée dans des conditions répondant à l'importance et à la nature des activités envisagées et permettant l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès doivent être aménagés de manière telle que la visibilité vers la voie soit assurée de façon satisfaisante. Les aires de stationnement doivent être aménagées de façon à ce que l'entrée et la sortie des véhicules de toute sorte se fassent en marche avant.

### ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

#### 4 - 1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les installations doivent être munies d'un dispositif de protection contre les phénomènes de retour d'eau. Elles ne doivent pas être susceptibles de permettre la pollution du réseau public ou du réseau intérieur privé, par des matières résiduelles ou des eaux polluées.

Il en va de même pour les lotissements et autres occupations du sol autorisés.

#### 4 - 2. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe en respectant ses caractéristiques : système séparatif.

En l'absence de réseau public, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions du zonage assainissement et des textes réglementaires.

Un test de perméabilité simplifié pourra être réalisé pour la maison d'habitation unifamiliale afin de déterminer la filière la plus adaptée à la nature du terrain.

Pour les lotissements, les groupes d'habitations, les immeubles collectifs, les activités telles que restaurant, hôtel, salle polyvalente, les activités artisanales,

commerciales et industrielles, une étude pédo-géologique de la parcelle concernée sera demandée afin de déterminer précisément le mode d'assainissement autonome à mettre en place.

L'évacuation des eaux ménagères et matières usées est interdite dans les égouts pluviaux, fossés ou cours d'eau.

#### **4 - 3. Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales.

En l'absence de réseaux, tout constructeur doit réaliser, à sa charge et conformément aux directives des services techniques, les aménagements permettant le libre écoulement de ces eaux pluviales.

#### **4 - 4. Electricité, téléphone, télédistribution**

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

#### **4 - 5. Déchets**

Toutes les constructions nouvelles doivent comporter des locaux de stockage et de maintenance des conteneurs de déchets, correctement accessibles et convenablement dimensionnés pour répondre aux besoins de la construction.

### **ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

### **ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées à :

- 12 m au moins de l'axe de la RD.
- 10 m au moins de l'ouvrage de protection à édifier le long du canal du François

### **ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**7 - 1.** Les constructions doivent être implantées en recul par rapport aux limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout du toit. Une distance minimale de 3,50 m est exigée.

**7 - 2.** Dans le cas d'opérations groupées, les limites séparatives s'entendent comme les limites entre l'opération groupée et les terrains riverains.

### **ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions non contiguës doivent être séparées d'une distance minimum de 4 m. Les corps des bâtiments en vis à vis sur une même propriété doivent être édifiés de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment à tout point d'un autre bâtiment soit au moins égale à la différence de niveau entre l'égout du toit du bâtiment le plus haut et le sol du bâtiment le plus bas. Une distance minimale de 4 m est exigée.

Cette distance peut être réduite dans le cas de la réalisation d'un espace propre à un même logement (circulation à l'air libre, cour, patio...). Des immeubles peuvent être reliés entre eux par des éléments architecturaux de composition.

Dans le cas d'implantation d'immeubles comportant plusieurs logements, chaque logement doit être disposé de telle sorte que la moitié au moins des pièces habitables prenne le jour sur une façade exposée aux vents dominants.

### **ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 10 % de la surface du terrain, annexes comprises.



## **ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

## **ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les constructions et installations nouvelles ainsi que les aménagements et modifications des bâtiments et installations existantes ne doivent pas porter atteinte au caractère du site auquel ils doivent s'intégrer.

## **ARTICLE 12 – OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations diverses, doit être assuré en dehors des voies publiques dans les conditions minimales indiquées dans l'annexe du présent règlement.

## **ARTICLE 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES D'AIRES DE JEU ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

**13 - 1.** Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes. Pour toute demande de permis de construire, le volet paysager du projet doit faire état des plantations à conserver ou à créer.

**13 - 2.** Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

## **ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Le COS de la zone **US** est fixé à **0,10**.

## TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

### LA ZONE 1AU

Les zones à urbaniser (AU) sont des zones non équipées, destinées à être ouverte à l'urbanisation. L'existence de réseaux publics dans la proximité immédiate de ces zones, disposant de capacité suffisante pour desservir les futures constructions, permet d'y autoriser la construction au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. On distingue les secteurs :

- Thalémont
- Presqu'île
- Pointe Jacques

*Une partie de la zone est concernée par le Plan de Prévention des Risques (PPR) approuvé par arrêté préfectoral le 06 février 2004. Il pourra être en outre fait utilisation de l'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme modifié suite au décret 2007-18 du 05 janvier 2007 après examen spécifique de chaque demande.*

*Conformément à l'article L 123-1-14 du code de l'Urbanisme des recommandations pour l'utilisation des énergies renouvelables sont annexés au présent règlement.*

#### ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

##### Sont interdits :

- ♦ Les installations industrielles classées soumises à autorisation préalable visées à l'article 3 de la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976,
- ♦ Les constructions destinées à des dépôts qui ne sont pas intégrées à un commerce et liés à son exploitation,
- ♦ L'ouverture de terrains de camping et de caravaning, ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs,
- ♦ Les affouillements et exhaussements du sol autre que ceux liés à la construction ou à l'aménagement d'espaces publics,
- ♦ Les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains ou déchets de matériaux et de vieux véhicules.

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

Les constructions ou installations de toute nature sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1 et des prescriptions du PPR.

##### Sont admis sous conditions :

- ♦ Les salles de spectacles, de réunion, de culte, de sports à condition que leur implantation n'entraîne aucune incommodité susceptible de provoquer une gêne pour les habitations voisines,
- ♦ Les constructions à destination d'habitation sous réserve de la capacité des réseaux desservant la zone. Dans le cas où les réseaux seraient insuffisants, les constructions à destination d'habitation seront autorisées au fur et à mesure de la création ou du renforcement de ceux-ci.

#### ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

##### 3 - 1. Voirie

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- Largeur minimale d'emprise : 8 m. Toutefois, une emprise inférieure peut être admise pour les voies de lotissement desservant moins de 5 lots,
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

Les raccordements à la voie publique doivent faire l'objet de permissions de voirie.

##### 3 - 2. Accès

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à

l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation d'engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un danger pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

## **ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR RESEAUX D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### **4 - 1. Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **4 - 2. Eaux usées**

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe, par l'intermédiaire de dispositifs appropriés (y compris par exemple avec relevage ou refoulement), en respectant ses caractéristiques.

En l'absence de réseau public ou en cas d'insuffisance du réseau, et sous réserve que le terrain présente les caractéristiques nécessaires, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines dans des dispositifs de traitements autonomes et évacuées conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

Les dispositifs internes aux constructions doivent permettre le raccordement au réseau public dès la mise en place de celui-ci.

L'évacuation des eaux ménagères et matières usées est interdite dans les égouts pluviaux, fossés ou cours d'eau.

### **4 - 3. Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales collectant ces eaux.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code civil). Lorsqu'il existe un réseau apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau, les équipements réalisés doivent permettre un branchement sur le réseau collectif dès sa création.

Pour tout réseau nouveau, un contrôle d'étanchéité et un passage caméra doivent être prévus.

### **4 - 4. Electricité, téléphone, télédistribution**

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

### **4 - 5. Déchets**

Toutes les constructions nouvelles, mis à part les logements individuels, doivent comporter des locaux de stockage et de maintenance des conteneurs de déchets, correctement accessibles et convenablement dimensionnés pour répondre aux besoins de la construction.

## **ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

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

A défaut d'indication portée au plan, les constructions nouvelles doivent respecter un recul minimum de :

- 35 m par rapport à l'axe de la RN6,

- 12 m de l'axe des routes départementales,
- 8 m par rapport à l'axe des autres voies ouvertes à la circulation générale,
- 10 m des bords des rivières.

## **ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions doivent respecter par rapport aux limites séparatives des terrains, un retrait minimum de 4 m.

## **ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ**

Sur un même terrain, les constructions non contiguës doivent être séparées d'une distance minimale de 4 m. Les bâtiments ou corps de bâtiments en vis à vis doivent être édifiés de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment à tout point d'un autre bâtiment soit au moins égale à la différence de niveau entre l'égout du toit du bâtiment le plus haut et le sol du bâtiment le plus bas sur les façades en vis à vis sans pouvoir être inférieure à 4 m.

Cette distance peut être réduite dans le cas de la réalisation d'un espace propre à un même logement (circulation à l'air libre, cour, patio...).

## **ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50 % de la surface du terrain.

## **ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur d'un point d'une construction est égale à la distance de ce point à sa projection verticale au sol (avant terrassement).

**10 - 1.** La hauteur de tout point d'une construction à l'exclusion d'ouvrages techniques de superstructure ne peut excéder 8,50 m.

**10 - 2.** La hauteur maximale des constructions annexes ne peut en aucun cas excéder 3,50 m.

## **ARTICLE 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

*L'équipe municipale inscrit sa volonté de recommander l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement des constructions neuves, conformément au 14ème alinéa de l'article L.123.1 du Code de l'Urbanisme. Dans ce cadre et seulement dans ce cadre, il pourra être dérogé aux règles définies de l'article 11.*

**11 - 1.** Les constructions sur pilotis apparents sont interdites.

### **11 - 2. Les toitures**

Seules les toitures à deux pans sont autorisées. Elles doivent présenter une inclinaison minimale de 30% et un égout côté rue.

Les toitures doivent être de matériau non réfléchissant et de couleur marron, rouge, verte, bleue ou grise.

### **11 - 3. Les auvents**

Ils seront de même matériau et couleur que la toiture. Leur inclinaison devra permettre d'assurer une protection contre les pluies à l'est et contre l'ensoleillement à l'ouest. Leur saillie par rapport à l'alignement ne devra pas excéder 0,80 m. Leur face inférieure doit être située à un minimum de 2,50 m au dessus du niveau du trottoir.

### **11 - 4. Les façades**

Les façades seront traitées dans les couleurs en harmonie avec l'environnement immédiat bâti. Les grandes surfaces recevront des teintes claires. Les petites surfaces : murets, menuiseries, bandeaux, encadrements, gardes corps et autres éléments recevront des teintes plus soutenues.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment ainsi que le mur extérieur des façades doivent être traités avec le même soin que ceux des façades principales.

L'utilisation de plusieurs types de menuiseries sur une même façade est interdite.

### **11 - 5. Les garde-corps**

Ils doivent être ajourés afin de faciliter la ventilation naturelle et la vue plongeante vers l'extérieur. Les garde-corps en béton sont interdits.

### **11 - 6. Les clôtures**

Les clôtures en tôles sont interdites.

Elles doivent contribuer à la continuité des espaces bâtis.

Les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les construction(s) existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

Les clôtures sur rue ne peuvent excéder 2 m de haut et être majoritairement à claire-voie.

Elles peuvent, le long des voies et espaces publics :

- être constituées d'un muret de soubassement dont la hauteur maximum est de 1 mètre,
- être réalisées en grillage doublé d'une haie vive.

### **ARTICLE 12 – OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations diverses doit être assuré en dehors des voies publiques dans les conditions minimales indiquées en annexe.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les terrains de façon à aménager une cour d'évolution à l'intérieur des dits terrains et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

Les aires de stationnement des établissements recevant du public doivent être aménagées et plantées conformément à l'article 13.

### **ARTICLE 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

**13 - 1.** Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes. Pour toute demande de permis de construire ou de lotissement, il peut être exigé un schéma de plantations à conserver ou à créer.

**13 - 2.** Les espaces libres non affectés donnant sur la voie publique, les délaissés des aires de stationnement ainsi que les terrains en bordure des rivières doivent

être entretenus et comporter au moins un arbre de haute ou moyenne futaie pour 100 m<sup>2</sup> de terrain.

**13 - 3.** Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre (4) places.

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

Le C.O.S applicable à la zone **1AU** est de **0,30** (Trente centièmes).

Le C.O.S n'est applicable aux bâtiments administratifs, scolaires, sanitaires hospitaliers ou culturels, ni aux équipements d'infrastructures.

## LA ZONE 1AUh

Cette zone est destinée principalement à recevoir des constructions à destination de santé, ainsi que des établissements sociaux.

### ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits :

- ◆ les constructions à destination d'habitation,
- ◆ les constructions à destination d'hébergement hôtelier,
- ◆ les commerces,
- ◆ les constructions à destination industrielle,
- ◆ les constructions à destination artisanale,
- ◆ les exploitations agricoles ou forestières,
- ◆ les entrepôts.

Les occupations ou utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

*Conformément à l'article L 123-1-14 du code de l'Urbanisme des recommandations pour l'utilisation des énergies renouvelables sont annexés au présent règlement.*

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

Les constructions ou installations de toute nature sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1 et des prescriptions du PPR.

Sont admis sous conditions :

- ◆ Les constructions, occupations et utilisations du sol sous réserve qu'elles soient liées et nécessaires au nouvel hôpital.
- ◆ Les constructions à destination d'action sociale.

### ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

#### 3 - 1. Accès

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation d'engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un danger pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

#### 3 - 2. Voirie

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- Largeur minimale d'emprise : 8 m.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de faire aisément demi-tour (plate-forme 11 mètres de rayon).

Il est rappelé que les raccordements à la voie publique doivent faire l'objet de permission de voirie.

## **ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### **4 - 1. Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable et être muni d'un dispositif de protection contre le phénomène de retour d'eau.

### **4 - 2. Eaux usées**

Toutes les installations et constructions doivent être raccordées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement communal. L'évacuation des eaux ménagères et matières usées est interdite dans les égouts pluviaux, fossés ou cours d'eau.

### **4 - 3. Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales collectant ces eaux. En l'absence de réseau, tout constructeur doit réaliser, à sa charge et conformément aux avis des services techniques, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

### **4 - 4. Electricité, téléphone, télédistribution**

Les réseaux d'alimentation moyenne tension et basse tension seront ensevelis.

### **4 - 5. Déchets**

Toutes les constructions nouvelles, mis à part les logements individuels, doivent comporter des locaux de stockage et de maintenance des conteneurs de déchets, correctement accessibles et convenablement dimensionnés pour répondre aux besoins de la construction.

## **ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

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

Les constructions ne peuvent être implantées à moins de 8 m de l'axe des voies publiques.

## **ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées à une distance  $L = H/2$  sans être inférieur à 4 m.

## **ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ**

Sur un même terrain, les bâtiments ou corps de bâtiments en vis à vis doivent être édifiés de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment à tout point d'un autre bâtiment soit au moins égale à la différence de niveau entre l'égout du toit du bâtiment le plus haut et le sol du bâtiment le plus bas. Une distance minimale de 4 m est exigée.

## **ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

## **ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur d'un point d'une construction est égale à la distance de ce point à sa projection verticale au sol (avant terrassement).

**10 - 1.** La hauteur de tout point d'une construction à l'exclusion d'ouvrages techniques de superstructure ne peut excéder 11,50 m.

**10 - 2.** La hauteur maximale des constructions annexes ne peut en aucun cas excéder 3,50 m.

## **ARTICLE 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

*L'équipe municipale inscrit sa volonté de recommander l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement des constructions neuves, conformément au 14ème alinéa de l'article L.123.1 du Code de l'Urbanisme. Dans ce cadre et seulement dans ce cadre, il pourra être dérogé aux règles définies de l'article 11.*

**11 - 1.** Les constructions sur pilotis apparents sont interdites.

### **11 - 2. Les toitures**

La toiture en pente est conseillée avec une pente minimum de 30 % (une ou plusieurs pentes. Toutefois, des toitures terrasses seront utilisées sous certaines conditions (traitement des acrotères par éléments moulurés ou bardeaux évitant l'accrochage direct des rambardes en toitures).

L'utilisation de la tôle en bac acier prélaquée, de tuiles ou de bardeaux de bois est conseillée.

En cas d'utilisation des toitures terrasses, un traitement paysager devra être prévu.

### **11 - 3. Les auvents**

Ils seront de même matériau et couleur que la toiture. Leur inclinaison devra permettre d'assurer une protection contre les pluies à l'est et contre l'ensoleillement à l'ouest. Leur face inférieure doit être située à un minimum de 2,50 m au dessus du niveau du trottoir.

### **11 - 4. Les façades**

Les façades seront traitées dans les couleurs en harmonie avec l'environnement immédiat bâti. Les grandes surfaces recevront des teintes claires. Les petites surfaces : murets, menuiseries, bandeaux, encadrements, gardes corps et autres éléments recevront des teintes plus soutenues.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment ainsi que le mur extérieur des façades doivent être traités avec le même soin que ceux des façades principales.

L'utilisation de plusieurs types de menuiseries sur une même façade est interdite.

### **11 - 5. Les garde-corps**

Ils doivent être ajourés afin de faciliter la ventilation naturelle et la vue plongeante vers l'extérieur. Les garde-corps en béton sont interdits.

### **11 - 6. Les clôtures**

Les clôtures en tôles sont interdites.

Elles doivent contribuer à la continuité des espaces bâtis.

Les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les construction(s) existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

Les clôtures sur rue ne peuvent excéder 2 m de haut et être majoritairement à claire-voie.

Elles peuvent, le long des voies et espaces publics :

- être constituées d'un muret de soubassement dont la hauteur maximum est de 1 mètre,
- être réalisées en grillage doublé d'une haie vive.

## **ARTICLE 12 – OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations diverses doit être assuré en dehors des voies publiques dans les conditions minimales indiquées en annexe.

Les aires de stationnement des établissements recevant du public doivent être aménagées et plantées conformément à l'article 13.

## **ARTICLE 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

**13 - 1.** Les plantations libres non affectés donnant sur la voie publique, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être entretenus et comporter au moins un arbre de haute ou moyenne futaie à raison d'un arbre pour 100m<sup>2</sup> de terrain.



**13 - 2.** Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre (4) places.

**13 - 3.** Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes. Pour toute demande de permis de construire ou de lotissement, il peut être exigé un schéma de plantations à conserver ou à créer.

#### **ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)**

Non réglementé.

## LA ZONE 2AU

Cette zone non équipée est destinée à l'extension de l'urbanisation, mais qui ne pourra être ouverte à l'urbanisation du fait de l'absence ou de l'insuffisance des réseaux publics dans leur périphérie immédiate, qu'après modification du P.L.U.

### ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles de l'article 2.

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

- ♦ Les constructions à usage d'équipements publics.

### ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

#### 3 - 1. Voirie

Non réglementé.

#### 3 - 2. Accès

Non réglementé.

### ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

#### 4 - 1. Eau potable

Non réglementé

#### 4 - 2. Eaux usées

Non réglementé.

#### 4 - 3. Eaux pluviales

Non réglementé.

#### 4 - 4. Electricité, téléphone, télédistribution

Non réglementé.

### ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

A défaut d'indication portée au plan, les constructions nouvelles doivent respecter un recul minimum de :

- 75 m par rapport à l'axe de la RN6,
- 12 m de l'axe des routes départementales,
- 8 m par rapport à l'axe des autres voies ouvertes à la circulation générale,
- 10 m des bords des rivières.

### ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent respecter un recul de 4m par rapport aux limites séparatives des terrains.

**ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé.

**ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Non réglementé.

**ARTICLE 12 – OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Non réglementé.

**ARTICLE 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

**ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)**

Non réglementé.

## TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A

---

### LA ZONE A1

La zone A1 est une zone de richesses économiques qui comprend les terrains réservés à l'activité agricole du fait des potentialités des sols, elle couvre notamment les espaces agricoles littoraux identifiés sur la carte du SMVM, les espaces agricoles cités dans le SAR, ainsi que les terrains à très forte potentialité agricoles repérés dans une étude visant l'établissement de zones agricoles protégées.

A ce titre, elle est protégée par le PLU afin de créer les conditions d'un développement agricole durable.

Cette zone comprend des éléments identifiés au document graphique en tant que « élément de patrimoine bâti à protéger » et par une fiche technique annexée au dossier en application de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou nuire à un « élément de patrimoine bâti à protéger » doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des autorisations d'exécution de travaux prévues à l'article R.421.17 et R.421.23 du code de l'Urbanisme et d'un permis de démolir

Par ailleurs il pourra être fait utilisation de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme après examen spécifique de chaque demande d'autorisation de travaux, de permis de démolir ou de permis de construire déposée dans le périmètre de co-visibilité d'un « élément de patrimoine bâti à protéger »

*Conformément à l'article L 123-1-14 du code de l'Urbanisme des recommandations pour l'utilisation des énergies renouvelables sont annexés au présent règlement.*

#### ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article 2.

#### ARTICLE 2 – OCCUPATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions ou installations de toute nature sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1 et des prescriptions du PPR.

##### Sont admises sous conditions

Les aménagements légers prévus à l'article R.146-2 du code de l'urbanisme, et en particulier :

- Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, de pêche et cultures marines ou lacustres ou conchylicoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 m<sup>2</sup> de SHON,
- Les bâtiments d'exploitation et de gestion agricole ainsi que les installations techniques agricoles.
- Les constructions et installations à caractère agricole soumises à déclaration ou autorisation dans le cadre du régime des installations classées pour l'environnement, sous réserve des dispositions de l'article L. 111-3 du code rural.
- Les bâtiments, installations techniques et aménagements dès lors qu'ils sont nécessaires et directement liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- La réhabilitation sans création de SHON des constructions à destination d'habitat liées à une exploitation agricole existantes à la date d'approbation du PLU.

##### Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger

Les documents graphiques identifient et localisent les éléments remarquables de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger à mettre en valeur ou à requalifier. Les travaux ayant pour objet de modifier ou supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié, en application du 7° de l'article L123-1, comme présentant un intérêt patrimonial et paysager, sont soumis à déclaration préalable conformément aux articles R421-17 et R421-23 du Code de l'Urbanisme.

### Cônes de vue

Aucune construction, ni aménagement, ni plantation ne devra occulter la vue à partir des "cônes de vue" indiqués aux documents graphiques

## **ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **3 - 1. Voirie**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Il est rappelé que les raccordements à la voie publique doivent faire l'objet de permission de voirie.

### **3 - 2. Accès**

#### **a. Cas Général**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

#### **b. Dispositions relatives aux accès des véhicules**

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Si les accès doivent être munis d'un dispositif de fermeture, celui-ci sera situé en retrait par rapport à la limite des terrains.

Si les constructions projetées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès destinés aux piétons, indépendants des accès des véhicules.

Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes physiques handicapées.

## **ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### **4 - 1. Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément à la réglementation en vigueur.

### **4 - 2. Eaux usées**

Les eaux et matières usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public, être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement : filtre à sable vertical, conformément aux prescriptions des textes réglementaires.

L'évacuation des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

### **4 - 3. Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser, à sa charge et conformément aux directives des services techniques, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

## **ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de reculement portées au plan. A défaut d'indication figurant sur le plan, aucune construction ne peut être implantée à moins de 75m de l'axe de la RN6, de 12 m de l'axe des autres voies, et à moins de 10 m des bords des cours d'eau.

## **ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions doivent être édifiées en retrait des limites séparatives d'une distance au moins égale à la hauteur mesurée à l'égout du toit, du bâtiment à construire.

## **ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ**

Les bâtiments non jointifs construits sur une même propriété doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 4 m.

## **ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

## **ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur d'une construction à destination de hangar ne peut excéder :

- 5m au faîtage
- 3m à l'égout du toit

### Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger

En aucun cas, la hauteur au faîtage et à l'égout du toit d'un « élément de patrimoine bâti à protéger » ne peut être modifiée

Tous travaux réalisés sur un « élément de patrimoine bâti à protéger » doivent en respecter la hauteur et le gabarit.

## **ARTICLE 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

*L'équipe municipale inscrit sa volonté de recommander l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement des constructions neuves, conformément au 14ème alinéa de l'article L.123.1 du Code de l'Urbanisme. Dans ce cadre et seulement dans ce cadre, il pourra être dérogé aux règles définies de l'article 11.*

**11 - 1.** Les constructions sur pilotis apparents sont interdites.

### **11 - 2. Les toitures**

Seules les toitures en pente sont autorisées et doivent présenter une inclinaison minimum de 30 %.

Les couvertures doivent être de couleur marron, tuile, rouille ou grise.

### Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger

L'architecture, la volumétrie, la modénature des constructions présentant un intérêt architectural et plus particulièrement les éléments remarquables qui sont identifiés et localisés aux documents graphiques au titre de l'article L123-1.7° du Code de l'Urbanisme doivent être respectés lors de toute intervention.

Les interventions doivent notamment respecter la typologie architecturale, les matériaux d'origine, la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature) les pentes et la volumétrie des toitures.

## **ARTICLE 12 – OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations diverses, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

## **ARTICLE 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les espaces boisés sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

## **ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)**

Il n'est pas fixé de COS.

## LA ZONE A2

La zone A2 est une zone à vocation agricole. Elle est protégée afin de créer les conditions d'un développement agricole durable. Toutefois ce principe ne fait pas obstacle à l'implantation de constructions dès lors que celles-ci ne compromettent pas la vocation agricole.

*Conformément à l'article L 123-1-14 du code de l'Urbanisme des recommandations pour l'utilisation des énergies renouvelables sont annexés au présent règlement.*

### ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions et installations à l'exception de celles indiquées à l'article 2.

### ARTICLE 2 – OCCUPATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les constructions ou installations de toute nature sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1 et des prescriptions du PPR.

#### Sont admises sous conditions :

- ♦ Les bâtiments à usage de logements dès lors qu'ils sont nécessaires pour assurer le fonctionnement des activités admises. Elles doivent être implantés à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation.
- ♦ Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- ♦ La réhabilitation/rénovation et l'extension des constructions existantes à destination d'habitation dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de S.H.O.N et 200 m<sup>2</sup> de S.H.O.B.
- ♦ Les constructions destinées aux activités touristiques, ludiques ou pédagogiques (par exemple centres équestres) en milieu rural ainsi qu'aux hébergements touristiques tels que gîtes, chambres d'hôtes, à condition que l'opération déclarée constitue le complément d'une exploitation agricole existante depuis trois ans minimum et que cette opération ne crée pas plus de 150m<sup>2</sup> de SHON. Elles doivent être édifiées dans la contiguïté des constructions existantes.

- ♦ Les affouillements supérieurs à 200 m<sup>2</sup> et exhaussements du sol supérieurs à 2 m destinés à permettre la réalisation de retenues collinaires.

### ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

#### 3 - 1. Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Il est rappelé que les raccordements à la voie publique doivent faire l'objet de permission de voirie.

#### 3 - 2. Accès

##### a. Cas Général

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

##### b. Dispositions relatives aux accès des véhicules

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Si les accès doivent être munis d'un dispositif de fermeture, celui-ci sera situé en retrait par rapport à la limite des terrains.

Si les constructions projetées, sont destinées à recevoir le public, elles doivent comporter des accès destinés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes physiques handicapées.



## **ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### **4 - 1. Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation, doit être alimentée en eau potable conformément à la réglementation en vigueur.

### **4 - 2. Eaux usées**

Les eaux et matières usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public, être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions des textes réglementaires.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

### **4 - 4. Electricité, téléphone, télédistribution**

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

### **4 - 5. Déchets**

Toutes les constructions nouvelles, mis à part les logements individuels, doivent comporter des locaux de stockage et de maintenance des conteneurs de déchets, correctement accessibles et convenablement dimensionnés pour répondre aux besoins de la construction.

## **ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de reculement portées au plan. A défaut d'indication figurant sur le plan, aucune construction ne peut être implantée à moins de 35m de l'axe de la RN, de 12 m de l'axe des autres voies, et à moins de 10 m des bords des cours d'eau.

## **ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions doivent être édifiées à 4 m au moins des limites séparatives.

## **ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ**

Les bâtiments non jointifs construits sur une même propriété doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 4 m.

## **ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne doit pas excéder 30% de la superficie du terrain naturel.

## **ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur d'un point d'une construction est égale à la distance de ce point à sa projection verticale au sol (avant terrassement).

**10 - 1.** La hauteur de tout point d'une construction à destination d'habitation ou d'hébergement touristique ne peut excéder 6,50 m. les ouvrages techniques et de superstructure sont exclus de ce calcul.

**10 - 2.** Il n'est pas fixé de hauteur pour les bâtiments à destination d'activité. Toutefois, en cas de projet de construction présentant un caractère exceptionnel, il est rappelé que les dispositions de l'article R.111-21 demeurent toujours applicables.

#### **ARTICLE 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

*L'équipe municipale inscrit sa volonté de recommander l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement des constructions neuves, conformément au 14ème alinéa de l'article L.123.1 du Code de l'Urbanisme. Dans ce cadre et seulement dans ce cadre, il pourra être dérogé aux règles définies de l'article 11.*

**11 - 1.** Les constructions sur pilotis apparents sont interdites.

#### **11 - 2. Les toitures**

Seules les toitures en pente sont autorisées et doivent présenter une inclinaison minimum de 30 %.

Les couvertures doivent être de couleur marron, tuile, rouille ou grise.

#### **11 - 3. Les façades**

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment ainsi que les murs extérieurs des bâtiments annexes doivent être traités avec le même soin que ceux des façades principales.

#### **11 - 4. Les clôtures**

Les clôtures en tôles sont interdites.

#### **ARTICLE 12 – OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations diverses, doit être assuré en dehors des voies publiques dans les conditions minimales indiquées dans l'annexe du présent règlement.

#### **ARTICLE 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)**

Non réglementé.

# TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N

---

## LA ZONE N1

La zone N1 est une zone naturelle et forestière de la commune.  
Les zones naturelles et forestières correspondent à des espaces généralement non équipés à protéger pour la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, de leur caractère d'espaces naturels et des risques.

### ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites tous les types d'occupations et d'utilisations du sol qui ne sont pas expressément mentionnés à l'article 2.

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

Sous réserve des prescriptions du PPR :

#### Sont admises sous conditions

Les aménagements légers prévus à l'article R.146-2 du code de l'urbanisme, et en particulier :

- les aménagements légers lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou l'information du public, les postes d'observation de la faune
- les aires de stationnement indispensables à la fréquentation automobile lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux.
- Les exhaussements et affouillement du sol liés à la lutte contre les inondations.

- La réhabilitation sans création de SHON des installations techniques et aménagements dès lors qu'ils sont nécessaires et directement liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Non réglementé

### ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Non réglementé

### ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

#### 6 – 1. Les voies

Les constructions peuvent être implantées en retrait des voies de circulation avec un minimum de 10 mètres par rapport à l'axe des voies.

#### 6 - 2. Les emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en retrait de 10 mètres au moins des berges des canaux et des cours d'eau.

#### **ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent respecter un recul de 4m par rapport aux limites séparatives des terrains.

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

Non réglementé.

#### **ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 12 – OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de

la voie publique, selon des normes présentées en annexe pour chaque catégorie de construction.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.

#### **ARTICLE 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Non réglementé

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

Non réglementé.

## LA ZONE N2

Les zones naturelles à protéger non équipé correspondant à des secteurs à risque du PPR dans lesquels existent des constructions d'habitation.

### ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits tous les types d'occupations et d'utilisations du sol qui ne sont pas expressément mentionnés à l'article 2.

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

Sous réserve des prescriptions du PPR, la restauration, la rénovation et l'amélioration des bâtiments d'habitation existants.

#### Cônes de vue

Aucune construction, ni aménagement, ni plantation ne devra occulter la vue à partir des "cônes de vue" indiqués aux documents graphiques

### ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES D'ACCES ET AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

#### 3 - 1. Cas Général

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès doit répondre à l'importance ou à la destination de la construction ou des constructions envisagées. Il est notamment admis que des constructions puissent être desservies par un passage piéton public ou aménagé sur le fond voisin. Dans ce cas la largeur minimale requise est de 2 mètres.

#### 3 - 2. Accès

Les caractéristiques de ces accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant ces accès, de la défense contre les incendies et de protection civile.

La sécurité est appréciée compte tenu notamment de la position et du nombre des accès sur les voies publiques, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès à l'une des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les abords des accès doivent être dégagés et éloignés des carrefours existants, des virages, etc., de façon à assurer la sécurité et la meilleure visibilité possible.

Si les accès doivent être munis d'un dispositif de fermeture, celui-ci sera situé en retrait d'au moins 2 mètres de l'alignement.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès piétons, accessibles aux personnes à mobilité réduite et indépendants des accès automobiles.

#### 3 - 3. Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies nouvellement créées, publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, doivent présenter des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Une emprise minimale de 6 mètres est requise.

Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalité d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie communale.

Les voies en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules des services publics de faire aisément demi-tour.

Il est rappelé que le raccordement à la voie publique doit faire l'objet d'une permission de voirie.

#### **ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

##### **4 - 1. Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être raccordée par branchement au réseau public de distribution d'eau potable et munie d'un dispositif de protection contre le phénomène de retour d'eau.

##### **4 - 2. Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire). En l'absence de réseau collectif, toutes les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement conformément aux prescriptions des textes réglementaires.

L'évacuation des eaux usées est interdite dans les égouts pluviaux, fossés ou cours d'eau.

##### **4 - 3. Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Lorsqu'il existe un réseau collectif des eaux pluviales, l'aménagement sur le terrain doit garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau, tout constructeur doit réaliser, à sa charge et conformément aux avis des services techniques, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

Dans les secteurs où un réseau d'évacuation des eaux pluviales doit être mis en place, les aménagements prévus devront permettre le branchement sur le réseau dès sa réalisation.

#### **ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

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

Les constructions peuvent être implantées en respectant un retrait de 10 mètres au minimum :

- de l'axe des voies de circulation
- des berges des canaux et des cours d'eau,

#### **ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent respecter un recul de 4m par rapport aux limites séparatives des terrains.

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

Les constructions non contiguës doivent être séparées d'une distance minimum de 4 m. Les bâtiments ou corps de bâtiments en vis à vis sur une même propriété doivent être édifiés de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment à tout point d'un autre bâtiment soit au moins égale à la différence de niveau entre l'égout du toit du bâtiment le plus haut et le sol du bâtiment le plus bas sur les façades en vis à vis sans pouvoir être inférieure à 4 m.

## **ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

## **ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur d'une construction est mesurée à partir de la cote du domaine public ou de la chaussée et/ou du sol naturel avant les travaux nécessaires à l'implantation du bâtiment et jusqu'au faîtage de la construction nouvelle. Les ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

La hauteur de tout point d'une construction ne peut excéder 6,50 mètres au faîtage.

La hauteur maximum des constructions annexes est fixée à 3,50 mètres au faîtage.

## **ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

*L'équipe municipale inscrit sa volonté de recommander l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement des constructions neuves, conformément au 14ème alinéa de l'article L.123.1 du Code de l'Urbanisme. Dans ce cadre et seulement dans ce cadre, il pourra être dérogé aux règles définies de l'article 11.*

**11 - 1.** Les constructions sur pilotis apparents sont interdites.

### **11 - 2. Les toitures**

Seuls les toitures en pente sont autorisées et doivent présenter une inclinaison minimum de 30 %.

Les couvertures métalliques ou celles traitées en béton brut doivent être peintes de couleur marron, tuile, rouille ou grise.

### **11 - 3. Les façades**

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment ainsi que les murs extérieurs des bâtiments annexes doivent être traités avec le même soin que ceux des façades principales.

### **11 - 4. Les clôtures**

Les clôtures en tôles sont interdites, les clôtures sur rue, ne peuvent excéder 2 m de haut et comporter de partie pleine sur plus de 0,70 m de haut.

**11 - 5.** Une attention particulière doit être apportée à l'intégration des constructions dans le paysage et à l'élaboration du volet paysager du permis de construire.

## **ARTICLE 12 – OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES De STATIONNEMENT**

Non réglementé.

## **ARTICLE 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Non réglementé.

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

Non réglementé.

# LA ZONE N3

---

Il s'agit d'enclave bâtie située en zone naturelle. La zone N3 correspond à un secteur de tailles et de capacité d'accueil limité.

La zone N3 comprend un secteur N3e localisé à la Pointe Courchet dans lequel un projet de centrale photovoltaïque au sol sera développé.

Conformément à l'article L 123-1-14 du code de l'Urbanisme des recommandations pour l'utilisation des énergies renouvelables sont annexés au présent règlement.

## ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites dans toute la zone, y compris dans le secteur N3e :

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas expressément mentionnées à l'article 2

- ◆ Les constructions destinées à l'hébergement touristique,
- ◆ les constructions destinées à des bureaux,
- ◆ les constructions destinées à des commerces,
- ◆ les constructions destinées aux activités industrielles l'industrie,
- ◆ les lotissements,
- ◆ les constructions destinées à des entrepôts,
- ◆ les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration préalable visées à l'article 3 de la loi n° 76-663 du 19 Juillet 1976,
- ◆ les terrains destinés au camping et à l'accueil saisonnier et permanent des caravanes,
- ◆ les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités.

## ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions dans la zone N3 (hors secteur N3e) :

- ◆ Les constructions à destination d'habitation à raison d'une construction par parcelle cadastrale existante à la date d'approbation du présent règlement,
- ◆ L'amélioration, la reconstruction et l'extension de 30% des constructions existantes,
- ◆ Les constructions à usage artisanal à condition que les nuisances et/ou dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel et à la zone d'implantation.
- ◆ Les installations classées pour l'environnement soumises à déclaration préalable visées à l'article 3 de la loi No 76-663 du 19 juillet 1976 à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage, aucune incommodité, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- ◆ Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont nécessaires à l'implantation des constructions autorisées.

Sont autorisés sous conditions dans le seul secteur N3e :

- ◆ Les installations et occupations du sol liées à la production d'énergie renouvelable d'origine solaire.
- ◆ Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont nécessaires à l'implantation des constructions et installations autorisées.

## ARTICLE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES D'ACCES ET AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

### 3-1. Cas général

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès doit répondre à l'importance ou à la



destination de la construction ou des constructions envisagées. Il est notamment admis que des constructions puissent être desservies par un passage piéton public ou aménagé sur le fond voisin. Dans ce cas la largeur minimale requise est de 2 mètres.

### **3 - 2. Accès**

Les caractéristiques de ces accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant ces accès, de la défense contre les incendies et de protection civile.

La sécurité est appréciée compte tenu notamment de la position et du nombre des accès sur les voies publiques, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès à l'une des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les abords des accès doivent être dégagés et éloignés des carrefours existants, des virages, etc, de façon à assurer la sécurité et la meilleure visibilité possible. Si les accès doivent être munis d'un dispositif de fermeture, celui-ci sera situé en retrait d'au moins 2 mètres de l'alignement.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès piétons, accessibles aux personnes à mobilité réduite et indépendants des accès automobiles.

### **3-3. Voirie**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies nouvellement créées, publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, doivent présenter des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Une emprise minimale de 6 mètres est requise. Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalité d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie communale.

Les voies en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules des services publics de faire aisément demi-tour.

Il est rappelé que le raccordement à la voie publique doit faire l'objet d'une permission de voirie.

## **ARTICLE 4 - ARTICLE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### **4-1. Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être raccordée par branchement au réseau public de distribution d'eau potable et munie d'un dispositif de protection contre le phénomène de retour d'eau.

### **4-2. Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire). En l'absence de réseau collectif, toutes les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement conformément aux prescriptions des textes réglementaires.

L'évacuation des eaux usées est interdite dans les égouts pluviaux, fossés ou cours d'eau.

### **4-3. Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Lorsqu'il existe un réseau collectif des eaux pluviales, l'aménagement sur le terrain doit garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau, tout constructeur doit réaliser, à sa charge et conformément aux avis des services techniques, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales. Dans les secteurs où un réseau d'évacuation des eaux pluviales doit être mis en place, les aménagements prévus devront permettre le branchement sur le réseau dès sa réalisation.

## **ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

## **ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **6-1. Les voies**

Les constructions doivent respecter par rapport aux voies une distance minimale de recul de :

- 75 m par rapport à l'axe de la RN6
- 12 m par rapport à l'axe des routes départementales
- 8 m par rapport à l'axe des voies communales et des voies privées ouvertes à la circulation générale
- 5 m par rapport à l'axe des voies piétonnes

### **6 - 2. Les emprises publiques**

Les constructions doivent respecter par rapport aux emprises publiques autres que les voies une distance de recul minimale de 2 m

## **ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent respecter un recul de 3m par rapport aux limites séparatives des terrains.

## **ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

## **ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50 % de la surface du terrain.

## **ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur d'une construction est mesurée à partir de la cote du domaine public ou de la chaussée et/ou du sol naturel avant les travaux nécessaires à l'implantation du bâtiment et jusqu'au faîtage de la construction nouvelle.

Les ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

La hauteur de tout point d'une construction ne peut excéder **6,50** mètres au faîtage.  
La hauteur maximum des constructions annexes est fixée à 3,50 mètres au faîtage.

## **ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

*L'équipe municipale inscrit sa volonté de recommander l'utilisation des énergies renouvelables pour l'alimentation des constructions neuves, conformément au 14<sup>ème</sup> alinéa de l'article L.123.1 du*

*Code de l'Urbanisme. Dans ce cadre et seulement dans ce cadre, il pourra être dérogé aux règles définies de l'article 11.*

Les constructions doivent présenter un aspect en harmonie avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, de sites et des paysages.

### **11 -1. La toiture**

Les toitures sont obligatoirement en pente. Elles doivent présenter une inclinaison de 30 %.  
Les débords de toiture doivent être de largeur suffisante pour protéger les façades des intempéries et de l'ensoleillement.

Les toitures doivent être de couleurs et de matériaux non réfléchissants.

### **11 - 2. Les façades**

Les constructions sur pilotis apparents ou non sont interdites. Elles devront s'adapter à la topographie du terrain d'implantation.

Les murs séparatifs, les murs aveugles, les murs extérieurs et les façades principales des constructions autorisées doivent être traités avec le même soin. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques...) est interdit.

### **11 - 3 - Les clôtures**

Les clôtures en tôles sont interdites.  
Les clôtures sur rue ne peuvent excéder 2 mètres de haut.

## **ARTICLE 12 - OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.  
Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.

## **ARTICLE 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

13 -1. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes. Pour toute demande de permis de construire ou de lotissement, il peut être exigé un schéma de plantations à conserver ou à créer.

Les espaces libres

13 - 2. Il est exigé que 25 % au moins de la superficie de terrain soit traité en espace en pleine terre. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

13 - 3. Les espaces libres non affectés donnant sur la voie publique, les délaissés des aires de stationnement ainsi que les terrains en bordure des rivières doivent être entretenus et comporter au moins un arbre de haute ou moyenne futaie pour 50 m<sup>2</sup> de terrain.

### **Espaces identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme**

De façon générale, les aménagements sur «les espaces identifiés» doivent garantir la qualité originelle dans ses aspects les plus remarquables, voire la révéler.

**Au sein de l'« Espace Paysager à Préserver » défini selon l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme, sont admis sous conditions :**

- les travaux ne compromettant pas le caractère de ces espaces,
- les travaux nécessaires à l'entretien de ces espaces, à leur réorganisation éventuelle et à leur mise en valeur,

# ANNEXE 1 – NORMES APPLICABLES EN MATIERE DE PLACES DE STATIONNEMENT

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.  
Une surface moyenne de 25 m<sup>2</sup> d'engagement compris sera prévue.  
Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige au moins pour quatre places.

Sauf indication contraire, le nombre minimum de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction est précisé ci-dessous.  
La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

## ❖ CONSTRUCTION A DESTINATION D'HABITATION COLLECTIVE

Le nombre de places de stationnement à créer est calculé de la manière suivante :

- La surface affectée au stationnement est égale à 50% de la surface hors œuvre nette affectée au logement, avec un minimum de :
  - 1 place par logement de type F1 – F2
  - 1,5 place par logement de type F3
  - 2 places par logement de type F4 et au-dessus
- le nombre de places obtenu en application de la règle précédente sera augmenté de 10%, les places correspondant à ces 10% seront banalisées de manière à permettre le stationnement des visiteurs.

Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles précédentes est fractionné, il sera arrondi au nombre supérieur.

Les aires de stationnement nécessaires aux deux roues doivent être également prévus.

## ❖ CONSTRUCTION A DESTINATION D'HABITATION INDIVIDUELLE

Il sera aménagé deux (2) places de stationnement par logement.

## ❖ CONSTRUCTION A DESTINATION DE BUREAUX PUBLICS OU PRIVÉS

Une surface au moins égale à 70% de la surface de plancher hors œuvre nette affectée à usage de bureaux sera affectée au stationnement.

## ❖ CONSTRUCTION A DESTINATION D'INDUSTRIEL OU D'ENTREPOT

La surface affectée au stationnement est égale à :

- 60% de la surface hors œuvre nette affectée aux activités : ateliers, services, bureaux
- 10% de la surface hors œuvre nette affectée aux activités de dépôt

## ❖ CONSTRUCTION A DESTINATION COMMERCIALE

♦ Pour les établissements d'une surface commerciale hors œuvre nette inférieure à 200 m<sup>2</sup> :

Il sera créée 1 place par tranche de 15 m<sup>2</sup> de surface de vente, plus de 1 place pour véhicules de livraison par 40 m<sup>2</sup> de dépôt.

♦ Pour les établissements d'une surface commerciale hors œuvre nette comprise entre 200 m<sup>2</sup> et 2000 m<sup>2</sup> :

Il sera créé 6 places par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente, plus 1 place pour véhicule de livraison par 40 m<sup>2</sup> de dépôt.

♦ Pour les établissements à usage commercial de grande fréquentation :

- Si la surface commerciale de l'établissement est comprise entre 2000 m<sup>2</sup> et 3000 m<sup>2</sup>, le nombre de places de stationnement à créer sera de 9 places par tranche de 100 m<sup>2</sup> ;

- Si la surface commerciale de l'établissement dépasse 3000 m<sup>2</sup> : le nombre de places à créer sera de 11 places par tranche de 100 m<sup>2</sup>.

Un nombre de places supérieur pourra être imposé pour les constructions destinées à l'activité commerciale de très grande fréquentation.

❖ **CONSTRUCTION A DESTINATION DE SALLE DE SPECTACLE, RESTAURANT, JEUX, HOTELLERIE CULTE, VILLAGES DE VACANCES, DANCING, CENTRE DE TALASSOTHÉRAPIE**

Il sera créé :

- ♦ 1 place de stationnement pour une chambre d'hôtel ou un bungalow de plus de 30 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. ; de restaurant, de salle de jeux ou de spectacle, de dancing, salle de culte, thalassothérapie ;
- ♦ 2 places pour les villas en location saisonnières ou les bungalow de plus de 30 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.

Les aires de stationnement nécessaires aux deux roues doivent être également prévues.

❖ **CONSTRUCTION A DESTINATION D'HOPITAL, DE CLINIQUE, D'ETABLISSEMENT DE SOINS**

Il sera créé :

- ♦ 6 places de stationnement pour 10 lits d'hôpital, clinique...
- ♦ 2 places de stationnement pour 10 lits d'hospices, maison de repos, centre de cure, résidences de personnes âgées.

❖ **CONSTRUCTION A DESTINATION D'ÉQUIPEMENT DE LOISIRS, SPORTIFS, CAMPING**

Le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

Les aires de stationnement nécessaires aux deux roues doivent être également prévues.

❖ **CONSTRUCTION A DESTINATION D'ENSEIGNEMENT**

Il sera créé :

- ♦ Pour les établissements du premier degré : 1 place de stationnement par classe.
- ♦ Pour les établissements du second degré : 2 places de stationnement par classe.

L'établissement doit en outre comporter une aire aménagée pour le stationnement des deux roues.

❖ **DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES A L'ACCESSIBILITE DES PERSONNES HANDICAPEES DANS LES ETABLISSEMENTS RECEVANT LE PUBLIC OU LES INSTALLATIONS OUVERTES AU PUBLIC (Directive n° 94-86 du 26.01.94)**

Tout parc de stationnement automobile intérieur ou extérieur dépendant d'un établissement recevant du public ou d'une installation ouverte au public doit comporter une ou plusieurs places de stationnement aménagées pour les personnes handicapées et réservées à leur usage.

Le nombre de places doit être au minimum 1 place aménagée par tranche de 50 places de stationnement ou fraction de 50 places. Au-delà de 100 places, le nombre de places aménagées, qui ne saurait être inférieur à 10 degrés, est fixé par arrêté municipal.

Un emplacement de stationnement est réputé aménagé pour les personnes handicapées lorsqu'il comporte, latéralement à l'emplacement prévu pour la voiture, une bande d'une largeur minimale fixée par l'arrêté municipal, libre de tout obstacle, protégée de la circulation automobile, et reliée par un cheminement praticable à l'entrée de l'installation.

Les emplacements aménagés et réservés sont signalés.

## ANNEXE 2 – RECOMMANDATIONS

---

### UTILISATION DES ENERGIES RENOUVELABLES DANS LES CONSTRUCTIONS NEUVES

- ✓ Favoriser le développement de conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires, la ventilation naturelle et l'exploitation des filières locales d'énergies renouvelables
  
- ✓ Prévoir les dispositions constructives nécessaires pour éviter de devoir recourir à la climatisation
  
- ✓ Favoriser la mise en œuvre de dispositifs de récupération des eaux pluviales pour couvrir une part des besoins ne nécessitant pas l'eau potable (toilettes, lavage, arrosage, la lutte contre l'incendie,...), afin de préserver la ressource.  
Assure la séparation stricte entre le réseau d'eau potable et le réseau d'eau pluviale afin de ne permettre aucune confusion.