

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi en vertu des articles L 121-1 et suivants et R 123-4 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Trois-Ilets

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Les règles de ce plan se substituent à celles des articles R 111-1 à R111-27 du code de l'urbanisme à l'exception des articles d'ordre public suivants du même code, R 111-2, R111-3-2, R111-4, R111-14-2, R111-15 et R111-21 qui restent applicables sur le territoire communal

L'article R 111 -2

Article R 111-2 (D n° 76-276, 29 mars 1976. « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

L'article R 111-3-2

Article R 111-3-2 (D. n° 77-756, 7 juillet 1977. « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

L'article R 111-4

L'article R 111-4 (D n° 76-276, 29 mars 1976, D n° 77-755. 7 juillet 1977. « 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 envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent, un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles 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 ».

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée

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

Le nombre des accès sur les voies publiques 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 la moindre.

L'article R 111-14-2

Article R 111-14-2 (D n°77-1141, 12 octobre 1977). « *Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n°76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature, il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement* ».

L'article R 111-15

Article R 111-15 (D n° 76-276, 29 mars 1976, D n° 77-755, 7 juillet 1977, D n° 81-533, 12 mai 1981, D n° 83-812, 9 septembre 1983, D n° 86-984, 19 août 1986). « *Le permis de construire peut être refusé au n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte de directives d'aménagement national approuvées par décret, et notamment des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvées avant le 1^{er} octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b) du deuxième alinéa de l'article R 122-22* »

L'article R 111-21

L'article R 111-21 (D n° 76-276, 29 mars 1976, D n° 77-755 7 juillet 1977).
« *Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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* ».

Il peut être fait sursis à statuer par l'autorité compétente, à une demande d'autorisation ou d'utilisation du sol en vertu des dispositions des articles L 111-7 et L 111-8 du Code de l'Urbanisme :

Article L 111-9 :	enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération
Article L 111-10 :	projet de travaux publics
Articles L 123-6 et L 123-13 :	prescription et révision du PLU
Article L 311-2 :	ZAC
Article L 313-7 :	secteurs sauvegardés et restauration immobilière
Article 7 de la loi 85-1496 du 31 décembre 1986 relative à l'aménagement rural :	remembrement-aménagement.

S'ajoutent aux règles propres du P.L.U. les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol reportées et sur le document graphique « servitudes » et récapitulées dans les annexes du PLU .

Conformément au 3ème alinéa de l'article L 126-1 du Code de l'Urbanisme "après l'expiration d'un délai d'un an, à compter, soit de l'approbation du plan, soit s'il s'agit d'une servitude nouvelle, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. Dans le cas où le plan a été approuvé, ou la servitude instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste visée à l'alinéa premier, le délai d'un an court à compter de cette publication".

En conséquence et conformément à l'article R 126-1 du Code de l'Urbanisme "les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et appartenant aux catégories figurant sur la liste visée ci-dessus, font l'objet d'une annexe au présent dossier.

Demeurent applicables toutes les prescriptions du règlement sanitaire départemental en vigueur.

Cas particuliers des lotissements

Les règles particulières aux lotissements sont rappelées ci-dessous :

Art. L 315-2-1 – *Lorsqu'un Plan Local d'Urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a été approuvé, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir. Toutefois, lorsqu'une majorité de co-lotis, calculée comme il est dit à l'article L 315-3, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique.*

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports des co-lotis entre eux contenus dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes en vigueur.

Art. L 315-3 – *Lorsque les deux tiers des propriétaires détenant ensemble les trois quarts au moins de la superficie d'un lotissement ou les trois quarts des propriétaires détenant au moins les deux tiers de ladite superficie le demandent ou l'acceptent, l'autorité compétente peut prononcer la modification de tout ou partie des documents, et notamment du cahier des charges concernant ce lotissement, lorsque cette modification est compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable au secteur où se trouve situé le terrain.*

Jusqu'à l'expiration d'un délai de cinq ans à compter de l'achèvement du lotissement, la modification mentionnée à l'alinéa précédant ne peut être prononcée qu'en l'absence d'opposition du bénéficiaire de l'autorisation de lotir tant que celui-ci possède au moins un lot constructible.

Les règles du P.L.U. s'appliquent sans préjudice des autres législations concernant :

- Les espaces naturels sensibles des Départements
- le droit de préemption urbain
- les secteurs faisant l'objet d'un Programme d'Aménagement d'Ensemble
- les périmètres de déclaration d'utilité publique

Toutes les constructions et autres occupations du sol restent soumises par ailleurs à l'ensemble des législations générales en vigueur en matière d'hygiène, de sécurité et de permission de voirie.

Le Schéma d'Aménagement Régional de la Martinique (SAR) a les mêmes effets que les directives territoriales d' aménagement. Il est donc applicable à toute personne pour l'exécution de tous travaux.

Par ailleurs, le SAR a valeur de Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) pour l'application de l'article L.122-2 , du code de l'urbanisme

Sécurité incendie

Dans toutes les zones réservées à l'urbanisation future, les voies devront permettre l'accessibilité des véhicules d'incendie aux logements et autres bâtiments.

En ce qui concerne la défense contre l'incendie de ces différentes zones, il conviendra que le réseau d'eau potable ait un diamètre suffisant pour l'alimentation des bornes d'incendie. Ces dernières devront être impérativement des poteaux normalisés de Ø 100 distants les uns des autres de 250 mètres et pouvant fournir un débit minimum de 17 litres/seconde.

Radiotéléphonie mobile prescriptions insertion dans le paysage

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

Prise en compte des risques naturels et protection générale.

Le plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPR) de Rivière-Salée recense les zones exposées à des risques naturels : Inondations, mouvement de terrain, tremblement de terre...etc. et indique les mesures de prévention de protection et de sauvegarde à mettre en œuvre par les collectivités publiques et les particuliers.

Il vaut servitude d'utilité publique et est annexé au PLU auquel il s'impose selon les dispositions des articles L 126-1 et L 562-4 du Code de l'Environnement.

Les secteurs à risques sont reportés sur le zonage du PLU.

Les constructions nouvelles spécialement celles à usage d'habitation, devront être bâties :

- Hors des zones susceptibles d'être inondées ou présentant des risques d'éboulements ou de glissements de terrain,
- Hors d'atteinte sur le littoral, des houles particulièrement fortes, et notamment, de celles que pourrait provoquer, par exemple, un cyclone.

Ces constructions devront de plus être conçues de manière à protéger le plus efficacement possible leurs occupants contre les dangers dus aux risques naturels : inondations, mouvement de terrain, séismes, cyclones et tempêtes tropicales.

Le réseau téléphonique, notamment dans les futures zones urbanisées, devra être suffisamment développé pour faciliter l'appel de secours.

Les secteurs concernés par un aléa fort sont identifiés sur les documents graphiques du PLU. Dans ces secteurs s'appliquent les prescriptions du Plan de Prévention aux Risques (PPR)

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan local d'Urbanisme (P.L.U) est divisé en zones (U) urbaines, zones (AU), à urbaniser, (A) agricoles (N) naturelles et forestières, délimitées sur les documents graphiques.

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.

1°/ **Les zones Urbaines (U)** : Sont considérées comme Zones Urbaines, les secteurs déjà urbanisés et ceux dans lesquels les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont :

- **Zone UA** : Zone du centre bourg de la commune aux fonctions multiples : habitat, services activités de type tertiaires et équipements publics
- **Zone UB** : Zone d'extension périphérique du centre bourg et qui comprend le quartier Anse Mitan (habitat individuel dense ou collectif , commerces services etc .)

- **Zone UC** : Zone d'habitat individuel de densité moyenne. (Lotissements)
- **Zone UD** : Zone d'habitat individuel organisé en quartiers ruraux de densité plutôt faible non desservis par l'assainissement collectif
- **Zone UE** : Zone d'activités économiques : industrielles, commerciales et artisanales.
- **Zone UX** : Zone d'habitat précaire ou insalubre à restructurer.

2°/ Les zones **A U** : à caractère naturel, destinées à être ouvertes à l'urbanisation : dans cette catégorie de zone sont distinguées deux types en fonction d'une part du voisinage des réseaux publics, de l'autre de la capacité de ceux-ci à desservir les constructions à implanter

Les zones **AU-1** : en application de l'article R 123-6 alinéa 2, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le PADD et le règlement de la zone

Les zones **AU-2** : En application de l'article R 123-6 alinéa 3, l'ouverture à l'urbanisation de ces zones peut être subordonnée à une modification ou une révision du PLU

Les zones **A.Ut** : affectées aux opérations liées au développement touristique.

3°/ Les zones agricoles : zones **A**

Sont classées en zone agricole les secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole. Y sont délimités des secteurs où l'extraction de l'argile est autorisée.

4°/ Les Zones naturelles et forestières : zones **N**

Sont classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

Dans la zone N a été délimité le secteur **N-h** dans les quels les constructions à usage d'habitation peuvent être autorisées en nombre limité, à condition que leur implantation ne porte pas atteinte à la préservation des espaces forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages

Les zones peuvent comprendre des sous secteurs particuliers. Les limites de ceux-ci sont reportées sur les documents graphiques.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.(articles 3 à 13 des règlements de zones,)

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 avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 - CONSTRUCTIONS LE LONG DES COURS D'EAU

Il est rappelé qu'en application du décret n° 48-693 du 31 mars 1948 un espace, de dix (10) mètres de largeur, doit être laissé libre le long des bords des rivières.

ARTICLE 6 - RECONSTRUCTION DES BATIMENTS DETRUIITS APRES SINISTRE

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre est autorisée, dans toutes les zones du PLU à l'exception des zones UX, à condition d'une part qu'il ait été régulièrement édifié et de l'autre que l'implantation du bâtiment à reconstruire ne compromette pas une opération d'aménagement urbain, ni l'implantation d'un équipement public ou d'un ouvrage public

ARTICLE 7 - SITES ARCHEOLOGIQUES

1. En application du titre III de la loi du 27 septembre 1941 réglementant notamment les découvertes archéologiques fortuites, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (vestige, structure, objet, monnaie..) doit être signalée immédiatement au service régional de l'archéologie de la Martinique, soit directement, soit par l'intermédiaire de la Mairie ou de la préfecture. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par un agent de l'Etat.
2. En application du décret n° 86-192 du 5 février 1986, seront transmis pour instruction au Conservateur régional de l'Archéologie :

Toute demande d'autorisation de construire, de lotir, de démolir, d'installation et travaux divers concernant les projets situés dans des secteurs recensés comme étant susceptibles de comporter des vestiges (cf rapport de présentation voir liste des sites concernés)

ARTICLE 8 - RAPPEL DES DIFFERENTES LEGISLATIONS

- 1/ Le permis de démolir est institué sur l'ensemble des zones du PLU en application de l'article L. 430-1 alinéa -d 10.7 du code de l'urbanisme à l'exception des cas indiqués à l'article L. 430-3 même code
- 2/ L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article L. 422-2 à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (art. L 441-2 du Code de L'urbanisme).
- 3/ Les installations et travaux divers définis à l'art. L 442-2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation.
- 4 / 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 plan simple de gestion approuvé, conformément aux dispositions de l'article 6 de la loi no 63-810 du 6 août 1963,
 - 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.

Mesures transitoires

Les dispositions des certificats d'urbanisme délivrés antérieurement à l'approbation du P.L.U seront applicables jusqu'à expiration de leur période de validité.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

Il s'agit d'une zone urbaine qui correspond au centre du bourg. C'est une zone d'habitat, de services, d'activités diverses et d'équipements collectifs. La zone UA comprend un secteur UAa ou une hauteur moins importante est admise.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA. 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions et installations de toutes natures destinées à accueillir des activités pouvant 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 UA, et notamment :
- Les constructions à usage industriel
- les ateliers de réparation auto (mécanique, tôlerie- peinture) et de ferronnerie
- Les constructions à usage agricole
- L'ouverture de terrains de camping et de caravanning, ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs
- Les carrières
- L'aménagement de terrains pour le camping et le caravanning
- Les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains ou déchets de matériaux et de vieux véhicules.

ARTICLE UA.2 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

Néant

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA.3 - ACCES ET VOIRIE

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.

1. 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 handicapées physiques

2. 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 automobile 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 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.

ARTICLE UA.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau potable

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

4.2 - Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement,

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, vers les fossés ou cours d'eau.

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 de téléphone et de télédistribution seront ensevelis

ARTICLE UA.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Sauf indication spéciale portée au plan (marge de reculement), les constructions doivent être implantées à l'alignement

ARTICLE UA.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sur une profondeur de **15 m**, les constructions doivent être édifiées d'une limite latérale à l'autre. Toutefois, lorsque le terrain présente une façade sur rue supérieure à **12 mètres**, l'implantation sur une seule des limites est autorisée. Le retrait par rapport à la limite devra être au moins égal à la moitié de la hauteur, mesurée à l'égout du toit, du bâtiment à construire. Une distance minimale de 3m est exigée

Au delà de la profondeur de **15 m** les constructions sauf s'il s'agit de bâtiments annexes, doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du bâtiment à édifier. Une distance minimale de **3 m** est exigée.,

Des implantations autres que celles définies ci-dessus peuvent être autorisées lorsque plusieurs propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet de constructions couvrant plusieurs terrains contigus.

ARTICLE UA.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Les 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 **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 UA.9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UA.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 : **10,50 m**. à l'égout du toit et 14,50 m au faîtage

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

ARTICLE UA.11 - ASPECT EXTERIEUR

la quasi-totalité de la zone UA étant située à l'intérieur du périmètre de co-visibilité autour de l'église Notre dame de la Délivrande, monument classé, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, notamment en ce qui concerne : le volume et la toiture, l'aspect et la couleur des matériaux, les éléments de façade tels que percements et balcons

11.1 - Les constructions sur pilotis apparents sont interdites

11.2 - Les toitures seront en pente et doivent présenter une inclinaison de **35°** à **45°** pour les couvertures en tuiles. Leur faîtage doit être parallèle à la voie.

11.3 - Les couvertures en tuiles de terre cuite sont obligatoires dans le rayon de co-visibilité de l'église Notre Dame de la Délivrande.

11.4 - 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.

11.6 - Les clôtures en tôles sont interdites. Les clôtures sur rue ne peuvent excéder **2,00 m** de haut et les murs bahuts plus de **1,20 m** de haut.

ARTICLE UA.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré hors de la voie publique. Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Le nombre de places de stationnement à réaliser est calculé par application des normes données dans l'annexe relative au stationnement

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation ;

A défaut de pouvoir réaliser l'option prévue ci-dessus, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

Il n'est pas fait obligation de réaliser des aires de stationnement pour les logements locatifs destinés aux personnes défavorisées mentionnées à l'article 1° de la loi 90-149 du 31-05-90

ARTICLE UA.13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS

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 m² ou, être aménagés en jardin. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre places.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Le COS fixé dans la zone **UA** est égal à **2**

5 ème Modification



Modification du règlement de la zone UB et du secteur UBt

Règlement

Dossier approuvé

ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE UB

Il s'agit principalement des zones situées en périphérie du centre bourg à l'anse Mitan et l'Anse à l'Ane qui accueille des formes d'habitat divers : (collectif ou individuel) ainsi que des commerces et des services

Dans la zone UB, a été délimité :

- ✓ Un secteur UBa et UBb de densité moindre
- ✓ Un secteur UBt réservé aux équipements touristiques.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB.1 - TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits en zone UB et dans les secteurs UBa et UBb:

- ✓ Les installations industrielles classées soumises à autorisation préalable visées à l'article 3 de la loi 76-663 du 19 Juillet 1976,
- ✓ Les constructions à usage de dépôts qui ne sont pas intégrés 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 carrières,
- ✓ Les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains ou déchets de matériaux et de vieux véhicules.

Dans le secteur UBt :

Sont interdites, toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception :

- ✓ des constructions à destination d'équipements et d'ouvrages publics nécessaires à l'installation des réseaux,
- ✓ et celles visées par l'article 2 ci-après.

ARTICLE UB.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises sous conditions dans la zone UB et dans les secteurs UBa et UBb aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels :

- ✓ Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont liés à la construction, à la création d'aires de stationnement et d'espaces publics.
- ✓ Les constructions à usage artisanal et de service, 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 dépôts de carburant liés à l'exploitation de station service
- ✓ Les salles de spectacle, de réunion, de culte, à condition que leur implantation n'entraîne incommodité susceptible de provoquer une gêne pour les habitations voisines.

Dans le secteur UBt et conformément aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels :

- ✓ Les constructions à destination hôtelière ou para-hôtelières, les restaurants, les structures d'accueil de type meublé de tourisme et bungalows de vacances,
- ✓ Les constructions à destination de restauration, de loisirs, de sports à condition qu'ils soient intégrés aux ensembles hôteliers,
- ✓ Les commerces de détail à condition qu'ils soient intégrés aux ensembles hôteliers et ne représentent pas plus de 10 % de surface hors œuvre nette autorisée,
- ✓ Les constructions à destination d'habitation nécessaires à l'hébergement des personnels.
- ✓ Les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiement des sols à conditions qu'ils soient liés aux activités autorisées ci-dessus et à la création d'aires de stationnement et d'espaces publics.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB.3 - ACCES ET VOIRIE

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 des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent 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 les voies publiques 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.

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 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.

ARTICLE UB.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau potable

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

4.2 - Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement,
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 dans les réseaux collectant ces eaux.

ARTICLE UB.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Les constructions nouvelles seront implantées :

- soit à l'alignement de l'emprise des voies publiques avec une continuité assurée par une clôture édifiée sur au moins les 2/3 de la façade du terrain afin de conserver une continuité visuelle, à moins que la construction ne couvre la totalité du terrain sur la rue.
- soit avec un retrait d'au moins 12 m par rapport à l'axe de la RD7, et 6 m par rapport à l'axe des autres voies.
- Aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 m de la limite du domaine maritime naturel.
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

Pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes au moment de l'entrée en vigueur du PLU, l'implantation peut être réalisée dans l'alignement de l'existant.

ARTICLE UB.7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions venant à l'alignement sur la rue seront implantées soit de limites séparatives à limites séparatives, soit sur au moins une des limites séparatives, avec un retrait par rapport à l'autre limite latérale au moins égal à 3 m. L'aménagement ou l'extension à l'arrière de la construction, des bâtiments existants au moment de l'entrée en vigueur du PLU et ne respectant pas cette disposition, reste admis.

7.2 – Dans les autres cas, les constructions (y compris leurs extensions) situées en retrait de l'alignement peuvent venir sur une des limites séparatives. Une distance minimale à 3 m sera respectée par rapport aux autres limites. Si la construction n'est pas implantée sur une des limites séparatives, elle devra alors respecter une distance d'au moins 3 mètres par rapport à chacune des limites.

7.3 - Les constructions annexes peuvent être construites, soit le long des limites séparatives des terrains, soit à une distance minimale de 3 m des limites séparatives.

ARTICLE UB.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Les bâtiments ou corps de 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 **4 m**.

ARTICLE UB.9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UB.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 :

- . **10,50 m** au faîtage dans la zone UB et le secteur UBb
- . **10,50 m** à l'égout du toit et **14,50 m** au faîtage dans le secteur UBa
- . **17,00 m** à l'égout du toit et **19,00 m** au faîtage dans le secteur UBt

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

ARTICLE UB.11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 - Les constructions sur pilotis apparents sont interdites

11.2 - Toitures :

- Les toitures en tuiles sont autorisées et doivent présenter une inclinaison allant de 35° à 45°. Les couvertures métalliques ou celles traitées en béton brut sont autorisées et doivent présenter une inclinaison minimum de 15°
- Les couvertures métalliques ou celles traitées en béton brut doivent être peintes dans les tons allant du beige à l'ocre claire, rouge et/ou marron, s'insérant au mieux dans le paysage. Les couvertures en tuile sont autorisées, ainsi que celles en bardeaux de bois. Elles pourront également être végétalisées.

Dans le secteur UBt, les toitures-terrasses sont autorisées. Elles pourront être végétalisées.

11.3 - 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 en tôles sont interdites. Les autres clôtures sur rue, ne peuvent excéder 2 m. de haut et comporter de partie pleine sur plus de 1,20 m. de haut. Les clôtures sont doublées d'une haie vive.

11.5 - Les façades du premier niveau sous pilotis doivent être obturées sur au moins 50 % de leurs surfaces, soit par un mur plein, soit par une cloison type claustras.

11.6 - Toute surcharge architecturale non justifiée est interdite ainsi que la mise en œuvre d'une architecture pastiche

11.7 - Les façades des constructions seront traitées en harmonie.

11.8 - Les "casquettes", encadrements de baies, auvents en béton sont interdits.

11.9 - Les appareils de climatisation sont interdits sur les façades principales des bâtiments

ARTICLE UB.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations diverses, doit être assuré en dehors des voies publiques dans les conditions minimales données en annexe au présent règlement

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même à ces obligations, il lui est fait application des dispositions des articles L 421-3 et R 332-17 à R 332-23 du Code de l'Urbanisme.

Les groupes de garages individuels ou aire de stationnement doivent être disposées sur les terrains de façon à aménager une cour d'évolution à l'intérieur des dits terrains et de présenter au plus 2 accès sur la voie publique. D'autres options peuvent être envisagées en fonction du terrain et de la nature du projet.

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

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

Normes applicables en matière de stationnement en zone UB : voir annexe I du PLU

Normes applicables an matière de stationnement dans le secteur UBt :

CONSTRUCTION A DESTINATION COMMERCIALE

Pour les établissements d'une surface commerciale inférieure à 200 m², il sera crée 1 place par tranche de 15 m² de surface de vente, plus de 1 place pour les véhicules de livraison par 40 m² de dépôt.

CONSTRUCTION A DESTINATION DE SALLE DE SPECTACLE, RESTAURANT, JEUX, HOTELLERIE, CULTE, VILLAGES DE VACANCES, DANCING, CENTRE DE THALASSOTHERAPIE

Il sera créé :

- 1 place de stationnement pour trois chambres d'hôtel
- 1 place de stationnement par tranche de 15 m² de surface de plancher de bungalow, de restaurant, de salle de jeux ou de spectacle, de dancing, salle de culte, thalassothérapie.

Les aires de stationnement nécessaires aux deux roues doivent être également prévues.

ARTICLE UB.13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS

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 m² ou être aménagés en jardin.

13.2 - Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 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

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE UC

Zone d'habitat à densité moyenne, principalement développée sous forme de lotissements. La réglementation définie a pour objet de conserver ce caractère La zone UC comprend le secteur UCa dans lequel une densité plus élevée est autorisée

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC.1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions a usage de commerce de plus de 300 m2 affectés à l'activité.
- Les constructions à usage d'entrepôt commercial
- Les constructions à usage agricole
- Les installations industrielles classées soumises à autorisation préalable visées à l'article 3 de la loi 76 663 du 19 Juillet 1976.
- L'ouverture de terrains de camping et de caravaning, ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs
- Les carrières
- Les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains ou déchets de matériaux et de vieux véhicules.
- Les installations liées aux élevages familiaux.

ARTICLE UC.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont liés à la construction, à la création d'aires de stationnement, d'espaces publics ou de jeux.
- 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 eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.
- Les dépôts d'hydrocarbures à condition qu'ils soient liés à un poste de distribution de carburant.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC.3 - ACCES ET VOIRIE

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 des 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 les voies publiques 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.

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**. Une emprise inférieure peut-être admise dans le cas de voirie desservant moins de 5 lots
- . 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.

ARTICLE UC.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes conformément à la réglementation en vigueur.

4.2 - Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement existant.

En cas d'impossibilité technique, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions des textes réglementaires.

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 dans les réseaux 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 ces eaux pluviales.

ARTICLE UC.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées au plan.

A défaut d'indication figurant sur les plans, les constructions doivent respecter un reculement minimum de **20 m**. par rapport à l'axe de la future déviation du bourg, de **12 m**. par rapport à l'axe de la RD 7, de **8m**. par rapport à l'axe des autres voies publiques, et de **10m**. par rapport aux bords des cours d'eau. Dans le cas des rivières canalisées cette distance est réduite à 4 m à compter du bord de l'ouvrage de protection.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

ARTICLE UC.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Lorsque les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, elles doivent être écartées de celles-ci d'une distance au moins égale à **4 m**.

7.2 - Les constructions annexes peuvent être construites, soit le long des limites séparatives des terrains, soit à une distance minimale de **4 m**. des limites séparatives.

ARTICLE UC.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Les bâtiments ou corps de bâtiment en vis à vis sur un même terrain doivent être édifiées 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**.

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 UC.9 - EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE UC.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).

La hauteur de tout point d'une construction à l'exclusion d'ouvrages techniques de superstructure ne peut dépasser : **8,50 m**. au faîtage

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

ARTICLE UC.11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 - Les constructions sur pilotis apparents sont interdites

11.2 - Seules les toitures en pente sont autorisées et doivent présenter une inclinaison minimum de 15 degrés.

11.3 - Les couvertures métalliques ou celles traitées en béton brut doivent être peintes de couleur marron, tuile, rouille ou grise.

11.4 - 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.

11.5 - Les clôtures en tôles sont interdites, les clôtures sur rue, ne peuvent excéder **2m**. de haut et comporter de partie pleine sur plus de **1,20 m**. de haut. Les clôtures sont doublées d'une haie vive

ARTICLE UC.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations diverses, doit être assuré en dehors des voies publiques dans les conditions minimales données en annexe.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même à ces obligations, il lui est fait application des dispositions des articles L 421-3 et R 332-17 à R 332-23 du Code de l'Urbanisme.

Les groupes de garages individuels ou aire 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 UC.13.

ARTICLE UC.13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS

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 doivent être aménagés en jardins et comporter au moins un arbre de haute ou moyenne futaie pour 100 m² de terrain.

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

13.4 - Dans les lotissements à partir de 5 lots, il doit être réservé un espace libre collectif à raison de **35 m²** par lot. Il peut être réalisé en un ou plusieurs éléments d'au moins **175 m²** chacun.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Le C.O.S. applicable à la zone UC est fixé à **0,40 quarante centièmes** dans la zone UC et **0,50 : cinquante centièmes** dans le secteur UCa

Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions ou aménagements de bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, ni aux équipements d'infrastructures.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UD

CARACTERE DE LA ZONE UD

Ce sont des zones d'écartes équipées à des niveaux variables, relativement peuplées, à caractère rural encore prononcé qui peuvent recevoir un habitat individuel. Certaines de ces zones enregistrent une évolution qui les rapproche des zones urbaines et recèlent encore d'importantes capacités d'accueil en logements. Dans ces zones les constructions à édifier devront être équipées de dispositif d'assainissement autonome

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UD 61 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les installations à usage industriel et les dépôts classés
- les carrières et décharges

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

- Les salles de spectacle, culte, de réunions, à condition que leur installation soit compatible avec les capacités des réseaux existants et ne porte pas atteinte au caractère et à la tranquillité des lieux avoisinants.
- Les constructions à usage artisanal qui n'entrent pas dans la catégorie des installations classées.
- Les constructions à usage de commerce à condition que la SHON des surfaces de ventes ne dépasse pas 300 m² de SHON
- Les constructions à usage agricole à condition que leur installation ne porte pas atteinte à la tranquillité et à la salubrité des lieux avoisinants.
- Les constructions destinées à l'hébergement touristique en milieu rural (gîtes, chambres d'hôtes, hébergement à la ferme) d'une capacité inférieure à 5 chambres.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD-3 ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne sont 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 des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent 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 les voies publiques 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.

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.**, une emprise inférieure peut être admise dans le cas de voiries 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.

Il est rappelé que tout raccordement à la voie publique doit faire l'objet d'une permission de voirie.

ARTICLE UD.4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau potable

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité, doit être alimentée en eau potable par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes,

4.2 - Assainissement

Les eaux ménagères 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, les cours d'eau ou égouts pluviaux, est interdite.

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 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.

ARTICLE UD.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible un terrain doit présenter des conditions de forme et superficie, suffisantes pour permettre l'installation de dispositifs d'assainissement individuels

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

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de reculement indiquées au plan. A défaut d'indication portée au plan, aucune construction ne peut être implantée à moins de **12 m.** de l'axe des Routes Départementales, de **8 m.** de l'axe des voies ouvertes à la circulation générale et de **10 m.** des bords des cours d'eau.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

ARTICLE UD.7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.2 - les constructions doivent être implantées au moins à **4 m.** des limites des terrains

7.3 - Des implantations autres que celles définies ci-dessus peuvent être autorisées lorsque le projet de construction couvre plusieurs terrains contigus

ARTICLE UD-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

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 UD.9- EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UD.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). Elle est mesurée au faîtage

La hauteur de tout point d'une construction à l'exclusion d'ouvrages techniques de superstructure ne peut excéder 8,50 m pour les constructions à usage d'habitation et **11 m** pour les autres constructions

ARTICLE UD.11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 - Les constructions sur pilotis apparents sont interdites

11.2 - Seules les toitures en pente sont autorisées et doivent présenter une inclinaison minimum de 15 degrés.

11.3 - Les toitures doivent être de couleur ou de matériau non réfléchissant.

11.4 - La couleur blanche est interdite sur les murs extérieurs des constructions.

11.5 - 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.

11.6 - Les clôtures en tôles sont interdites.

ARTICLE UD.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations diverses, doit être assuré en dehors des voies publiques dans les conditions minimales données en annexe

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

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.

ARTICLE UD.13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS

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 plantations à conserver ou à créer.

13.2 - Les espaces non bâtis doivent être aménagés en jardin ou plantés à raison d'un arbre pour 100 m² de terrain.

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

13.4 - 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 qui interdit les défrichements et soumet à l'autorisation les coupes et abattages d'arbres. Dans les autres bois et forêts, les défrichements et abattages d'arbres sont soumis à autorisation administrative.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Le Coefficient maximum d'occupation du sol est fixé à **0,20** (vingt centièmes) dans la zone **UD**.

Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions ou aménagements de bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, ni aux équipements d'infrastructures.

ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE UE

Cette zone est destinée à recevoir des constructions à usage d'activités industrielles, artisanales et commerciales,

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE .1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les carrières et décharges,
- les constructions à usage agricole
- l'aménagement de terrains de camping
- Les constructions à usage d'hôtels

ARTICLE UE.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage d'habitation si elles sont nécessaires pour assurer le logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le gardiennage des installations et occupations du sol édifiées dans la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE.3 - ACCES ET VOIRIE

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.

1. 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 handicapées physiques

2. 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 automobile est soumise aux conditions suivantes :

- . Largeur minimale d'emprise : **10 m.**

- . 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.

ARTICLE UE.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau potable

Le raccordement au réseau public susceptible de fournir les consommations prévisibles est obligatoire,

4.2 - Assainissement

Le raccordement au réseau public est obligatoire.

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toutes natures 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 le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du Code Civil).

4.4 Electricité- Téléphone

Les réseaux d'électricité et de téléphone seront ensevelis

ARTICLE UE.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Sans objet (voie privée).

ARTICLE UE.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DES TERRAINS

Les constructions doivent être écartées d'une distance de **5 m** au moins par rapport aux limites séparatives des terrains

ARTICLE UE.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Lorsque deux constructions implantées sur le même terrain ne sont pas contiguës, elles doivent respecter une marge de recul minimale de **4 m**.

ARTICLE UE.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 50 % de la superficie du terrain.

ARTICLE UE.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).

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

. **11,50 m.** par rapport au point de référence.

ARTICLE UE.11 - ASPECT EXTERIEUR

Par leur aspect extérieur, les constructions et les autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les formes et volumes doivent rester simples et le niveau du rez-de-chaussée doit être le plus près possible du terrain naturel.

Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les construction(s) existante(s) sur la propriété ou dans le voisinage immédiate.

Les clôtures doivent être de préférence réalisées en grillage doublé d'une haie vive.

En cas de réalisation sur la propriété d'un établissement classé ou non, d'un dépôt en plein air de quelque nature qu'il soit, ladite propriété doit être entièrement clôturée, tant sur l'alignement des voies que sur les limites séparatives. La clôture sera dans tous les cas doublée de plantations.

ARTICLE UE.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré hors de la voie publique. Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Le nombre de places de stationnement à réaliser est calculé par application des normes données dans l'annexe 1.

ARTICLE UE.13 - ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Les surfaces libres de construction et aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Il n'est pas fixé de COS pour la zone UE.

ZONE UX

CARACTERE DE LA ZONE UX

La zone UX concerne des quartiers insalubres ou mal structurés qui nécessitent une intervention de la collectivité ou de l'Agence pour la mise en valeur des espaces urbains situés sur la zone des 50 pas géométriques. Des dispositions réglementaires visent à stopper tous travaux qui par leur nature compromettraient ou rendraient plus onéreuses les interventions publiques. Les reconstructions ou reprises de gros-œuvre des bâtiments existants sont donc contrôlées, excepté le cas des travaux d'extrême urgence lorsqu'ils ont pour but de pallier à un désordre immédiat qui mettrait en péril la vie ou la santé des habitants de ces quartiers.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UX.1 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Toutes les occupations et utilisations du sol de toutes natures à l'exception de celles mentionnées à l'article UX.2
- Les travaux de remblais et de curage des fossés lorsqu'ils sont destinés à la mise hors d'eau des installations et occupations du sol prévues , la cote de remblais minimum à respecter pour l'implantation au plancher des immeubles à usage d'habitation est fixée à **+ 1 m NGM**
- Les constructions à usage d'équipements collectifs
- Les travaux d'extrême urgence lorsqu'ils visent à supprimer un risque immédiat pour la santé ou la vie des habitants.

ARTICLE UX.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Sont interdits :

- Toutes les formes d'occupation et d'utilisation du sol non visées à l'article UX.1.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX.3 - ACCES ET VOIRIE

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 des 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 les voies publiques 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.

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 m.**

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 permission de voirie.

ARTICLE UX.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau potable

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

4.2 - Assainissement

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 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.

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.

ARTICLE UX.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UX.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 m.** de l'axe des voies ouvertes à la circulation automobile, de **10 m** des bords des rivières et ravines, Toutefois, cette distance est ramenée à **5 m** de l'ouvrage de protection pour les cours d'eau canalisés.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

ARTICLE UX.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Toute construction nouvelle qui n'est pas implantée sur une limite séparative doit en être écartée d'une distance minimale de **3 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 UX.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Sur un même terrain les constructions non contiguës doivent être séparées d'une distance minimale de **4m**.. 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 **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 UX.9 - EMPRISE AU SOL

Lorsque les constructions à édifier ne peuvent techniquement pas être desservies par un réseau collectif d'assainissement des eaux usées, l'emprise au sol des constructions sera limitée à 50 % de la superficie du terrain d'assiette

ARTICLE UX.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). Elle est mesurée au faîtage.

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 excéder en aucun cas **3,50 m**.

ARTICLE UX.11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 - Les constructions sur pilotis apparents sont interdites

11.2 - Seules les toitures en pente sont autorisées et doivent présenter une inclinaison minimum de 16 degrés.

11.3 - Les toitures doivent être de couleur ou de matériau non réfléchissant.

11.4 - 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.

11.5 - Les clôtures en tôles sont interdites, les autres clôtures sur rue, ne peuvent excéder **2 m** de haut et comporter de partie pleine sur plus de **1,20 m** de haut.

ARTICLE UX.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations diverses, doit être assuré en dehors des voies publiques dans les conditions données en annexe
Les groupes de garages individuels ou aire 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.

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

ARTICLE UX.13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS

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 UX.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de COS pour la zone UX.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE I AU

CARACTERE DE LA ZONE I AU

Ce sont des zones non équipées destinées l'extension de l'urbanisation. L'existence de réseaux publics à proximité de ces zones, disposant de capacité suffisante pour desservir les futures constructions, permet d'y autoriser la construction soit dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le PADD et le Règlement

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE I AU.1 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions isolées de toutes natures
- Les dépôts de matériaux non liés aux utilisations autorisées
- Les carrières
- Le stockage de déchets et de vieux véhicules

ARTICLE I AU.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les constructions et installations ci-dessous désignées sont autorisées sous réserve de la réalisation préalable d'une opération d'aménagement portant soit sur un ensemble de terrains d'une superficie minimale de 3 ha soit sur l'ensemble de la zone

- Les lotissements au sens des Art. R 315.1 et 2 du Code de l'Urbanisme
- Les constructions à usage d'habitation, de commerces ou de bureaux,
- Les constructions à usage d'activités artisanales sous réserve que les activités à implanter n'entraînent aucune incommodité susceptible de provoquer une gêne pour les habitations voisines
- Les salles de spectacle, de réunion, de culte et de sports à condition que leur implantation n'entraîne aucune incommodité susceptible de provoquer une gêne pour les habitations voisines,
- Les constructions à usage d'hôtel et de restauration.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE I AU.3 - ACCES ET VOIRIE

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 des 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 les voies publiques 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.

2. Voirie

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

- ✓ voirie de distribution primaire : largeur minimale d'emprise : **8 m**
- ✓ autres voies ouvertes à la circulation générale : emprise minimale **6 m**
- ✓ voies piétonnes : emprise minimale **3 m**
- ✓ 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 permission de voirie.

ARTICLE I AU.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau potable

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

4.2 - Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, 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 vers des points de collecte.

ARTICLE I AU.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE I AU.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, de **12 m.** de l'axe des routes départementales, de **8 m.** de l'axe des autres voies ouvertes à la circulation générale, de **10 m.** des bords des rivières.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

ARTICLE I AU.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

ARTICLE I AU.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Sur un même terrain, les constructions non contiguës doivent être séparées d'une distance minimale de **4m**. Les bâtiments ou corps des 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 I AU.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de la superficie du terrain

ARTICLE I AU.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 :

- ✓ **8,50 m**. habitations individuelles et les immeubles de logements en collectif de moins de 10 logements
- ✓ **10,50 m** pour les autres constructions

10.2 - La hauteur maximale des constructions annexes ne peut excéder en aucun cas **3,50 m**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments hospitaliers.

ARTICLE I AU.11 - ASPECT EXTERIEUR

Les règles énoncées ci-dessous sont destinées à garantir l'intégration des constructions dans l'environnement

11.1 - Les constructions sur pilotis apparents sont interdites

11.2 - Seules les toitures en pente sont autorisées et doivent présenter une inclinaison minimum de 16 degrés.

11.3 - Les couvertures doivent être de couleur ou de matériau non réfléchissant.

11.4 - 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.

11.5 - 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 **1,20 m.** de haut.

ARTICLE I AU.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations diverses, doit être assuré en dehors des voies publiques dans les conditions minimales données en annexe.

Il n'est pas fait obligation de réaliser des aires de stationnement pour les logements locatifs destinés aux personnes défavorisées mentionnées à l'article 1^{er} de la loi 90-149 du 31.05.90.

Les groupes de garages individuels ou aire 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 I AU 13.

ARTICLE I AU.13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS

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, 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 **150 m²** de terrain.

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

13.4 - Dans les lotissements de 5 lots ou plus doit être réservé un espace libre collectif à raison de **35 m²** par lot. Il peut être réalisé en un ou plusieurs éléments d'au moins **175 m²** chacun.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE I AU.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le C.O.S. applicable à la zone AUa est fixé comme suit :

Constructions à usage d'habitation individuelles	: 0,20 (Vingt centièmes)
Constructions a usage d'habitation en collectif	: 0,30 (trente centièmes)
Autres constructions	: 0,15 (quinze centièmes)

Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions ou aménagements de bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, ni aux équipements d'infrastructure.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE 2 AU

CARACTERE DE LA ZONE 2 AU

Ce sont des zones non équipées destinées à l'extension de l'urbanisation, mais qui ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation du fait de l'absence ou de l'insuffisance des réseaux publics dans leur périphérie. Ces zones pourront être ouvertes à l'urbanisation après modification ou révision du PLU.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2 AU.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 AU.2.

ARTICLE 2 AU.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics à implanter dans la zone
- Les équipements publics et installations d'intérêt général à condition que leur implantation ne compromette pas la réalisation d'un aménagement cohérent de la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2 AU.3 - ACCES ET VOIRIE

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 des 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 les voies publiques 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.

2. Voirie

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

- ✓ voirie de distribution primaire : largeur minimale d'emprise : **8 m**
- ✓ autres voies ouvertes à la circulation générale : emprise minimale **6 m**
- ✓ voies piétonnes : emprise minimale **3 m**

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 permission de voirie.

ARTICLE 2 AU.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau potable

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

4.2 - Assainissement

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 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.

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.

ARTICLE 2 AU.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE 2 AU.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 **12 m.** de l'axe des routes départementales, de **8.** de l'axe des autres voies ouvertes à la circulation générale, de **10 m** des bords des rivières.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

ARTICLE 2 AU.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

ARTICLE 2 AU.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Sur un même terrain, les constructions non contiguës doivent être séparées d'une distance minimale de **4m.**

Les bâtiments ou corps des 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 **4m**.

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 2 AU.9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 2 AU.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2 AU.11 - ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé.

ARTICLE 2 AU.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations diverses, doit être assuré en dehors des voies publiques dans les conditions minimales données en annexe.

Il n'est pas fait obligation de réaliser des aires de stationnement pour les logements locatifs destinés aux personnes défavorisées mentionnées à l'article 1^{er} de la loi 90-149 du 31.05.90.

Les groupes de garages individuels ou aire 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 2 AU.13.

ARTICLE 2 AU.13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS

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, 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 **150 m²** de terrain.

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

13.4 - Dans les lotissements de 5 lots ou plus doit être réservé un espace libre collectif à raison de **35m²** par lot. Il peut être réalisé en un ou plusieurs éléments d'au moins **175 m²** chacun.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2 AU.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A

CARACTERE DE LA ZONE A

Cette zone comprend des terrains équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles

Dans cette zone, il est essentiel d'interdire les occupations du sol de nature à porter atteinte à l'équilibre économique des exploitations agricoles et à dégrader les paysages. Toutefois, ces principes ne font pas obstacle à l'extraction sur un espace limité, des argiles destinées à être transformées en matériaux de constructions dans la poterie installée dans la zone.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappel

Les défrichements sont soumis à autorisation administrative dans les bois et forêts non classés.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'art. L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du code de l'urbanisme

ARTICLE A.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions destinées aux activités industrielles, d'artisanat, de bureau ou de services, et de commerce non liées aux activités agricoles, sauf celles liées et nécessaires pour le fonctionnement de la poterie des Trois-Îlets.
- Les dépôts de véhicules et déchets divers,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières sauf celles prévues dans l'article A.2,
- Les constructions à usage hôtelier ou de restauration.

ARTICLE A.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les bâtiments d'exploitation agricoles à condition qu'ils soient destinés au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole et les équipements nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole et qu'elles soient situées dans la contiguïté d'un ensemble de bâtiments agricoles.
- Les installations et dépôts classés, à condition qu'ils soient directement liés à l'activité agricole,
- A condition qu'ils soient liés à une exploitation agricole, les constructions à usage de haras, centre équestres, ferme pédagogique.
- La réfection, l'adaptation ou l'extension mesurée des constructions existantes, en cas de changement de destination pour les usages de : gîte rural, ferme auberge, centre équestre, d'artisanat d'art.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés aux infrastructures terrestres
- L'exploitation de carrières pour l'extraction de l'argile destinée à l'activité de la poterie.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A.3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne sont 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 des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent 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 les voies publiques 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.

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

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 permettre aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

ARTICLE A.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau potable

Toute construction ou installation à usage d'habitation doit être alimentée en eau potable conformément à la réglementation en vigueur.

4.2 - Assainissement

Les eaux ménagères 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, les cours d'eau ou égouts pluviaux, est interdite.

ARTICLE A.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE A.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 **12 m.** de l'axe des routes départementales, **10 m** de l'axe des autres voies, et à moins de **10 m.** des bords des cours d'eau. Toute construction doit être implantée à **5 m.** au moins de la limite supérieure du Domaine Public Maritime.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

ARTICLE A.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées à **4 m.** au moins des limites séparatives.

ARTICLE A.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

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 A.9 - EMPRISE AU SOL

Sans Objet.

ARTICLE A.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).

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à **8,50 m**

Il n'est pas fixé de limite de hauteur pour les autres constructions autorisées.

ARTICLE A.11 - ASPECT EXTERIEUR

La réglementation qui suit vise à garantir l'intégration des constructions dans leur environnement

11.1 - Les constructions sur pilotis apparents sont interdites

11.2 - Seules les toitures en pente sont autorisées et doivent présenter une inclinaison minimum de 15 degrés.

11.3 - Les toitures sont de couleur ou de matériau non réfléchissant

11.4 - La couleur blanche est interdite sur les murs extérieurs de construction

11.5 - 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.

11.6 - Les clôtures en tôles sont interdites.

ARTICLE A.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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 A.13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS

Sans objet.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

En cas de constructions destinées au logement lié et nécessaire pour le fonctionnement des exploitations agricoles, la SHON maximale autorisée est limitée à **150 m²**.

Il n'est pas fixé de COS pour les autres constructions admises.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N

CARACTERE DE LA ZONE N

Sont classés en zone naturelle et forestière des secteurs de la commune équipés ou non ; à protéger soit pour la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique. Toutefois dans cette zone existe un habitat de faible densité dont le maintien n'affecte pas le caractère naturel des milieux.

Les dispositions du présent chapitre visent à conserver le caractère naturel tout en autorisant le renouvellement de l'habitat existant

La zone N comprend :

- ✓ le secteur Nh de capacité d'accueil limitée,
- ✓ les terrains de la zone des 50 pas classés en espaces naturels par l'arrêté préfectoral délimitant les 50 pas soumis à une protection forte.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N.1 – OCCUPATIONS ET DE L'UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et les utilisations du sol à l'exception de celles précisées à l'article N.2

ARTICLE N.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans la zone N :

- Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics
- Les équipements de plein air à usage collectif à condition qu'ils soient liés à l'aménagement d'un espace public, ainsi que les éléments d'accompagnement (vestiaires)
- Les abris légers et aménagements destinés à la mise en valeur des sites naturels, à condition que leur superficie au sol soit inférieure à **20 m²** ;
- Les aires de stationnement ouvert au public, liées aux équipements et aménagements visés aux alinéas 1 et 2 ;
- L'amélioration et l'extension limitée à 40 % de la SHON des constructions à usage d'habitat existant à la date d'approbation du PLU, sauf dans la zone des 50 pas ou l'extension n'est pas autorisée.
- Les installations et équipements strictement nécessaires aux besoins des exploitations conchylicoles et aquacoles à l'exception des logements.
- Les affouillements et exhaussements du sol destinés à permettre la réalisation de retenues collinaires.

Dans le secteur Nh :

Outre les constructions et installations admises dans la zone N, les droits à bâtir résultant de l'application du COS fixé pour l'ensemble de la zone N, peuvent être utilisés en application des dispositions de l'article L.123-4 du Code de l'Urbanisme, pour les catégories de constructions suivantes :

- ✓ Constructions à usage d'habitation
- ✓ Constructions à usage d'hébergement hôtelier, de restauration et de loisirs.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N.3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie de part et d'autre de l'axe de l'accès, soit assurée de façon satisfaisante.

Toute voie publique ou privée commune ouverte à la circulation automobile doit avoir une emprise minimale de **8 m**.

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

L'emprise des chemins piétonniers est fixée à **3 m** minimum.

ARTICLE N.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau potable

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être alimentée en eau potable conformément à la réglementation en vigueur.

4.2 - Assainissement

Les eaux ménagères et matières usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public, être dirigées par des canalisations sur les dispositifs de traitement conformément aux prescriptions des textes réglementaires.

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

ARTICLE N.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans Objet.

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

Aucune construction ne peut être implantée à moins de **10 m**. de l'axe des voies, des berges des rivières ou des ravines.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

ARTICLE N.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à **4 m**. au moins des limites séparatives.

ARTICLE N.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

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 N.9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N.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).

La hauteur de tout point d'une construction à l'exclusion d'ouvrages techniques de superstructure ne peut excéder **6,50 m**..

ARTICLE N.11 - ASPECT EXTERIEUR

La réglementation qui suit vise à assurer l'intégration des constructions dans leur environnement

11.1 - Seules les toitures en pente sont autorisées. Elles doivent présenter une inclinaison minimum de 15 degrés.

11.2 - Les clôtures en tôles sont interdites.

11.3 - Les toitures sont de couleur ou de matériau non réfléchissant.

11.4 - Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent avoir un aspect semblable à celui des façades principales. Les bâtiments annexes doivent être traités avec le même soin.

ARTICLE N.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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 N.13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme, qui interdit les défrichements et soumet à autorisation les coupes et abattages d'arbres.

Dans les autres bois et forêts, les défrichements et abattages d'arbres sont soumis à autorisation administrative.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Le COS est fixé comme suit :

Zone N : **0,001** (un millième)
Secteur Nh : **0,15** (quinze centièmes).

DISPOSITIONS APPLICABLES A la ZONE N L

CARACTERE DE LA ZONE NL

Sont classés en zone naturelle de loisirs (NL) des secteurs de la commune équipés ou non qui ont vocation à recevoir le public pour des activités sportives, ludiques ou culturelles basées sur le contact avec la nature. Ces secteurs sont à protéger soit pour la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique. Toutefois ce principe de protection ne fait pas obstacle à l'accueil de constructions et d'installations nécessaires à la mise en valeur de ces espaces dès lors que les installations envisagées n'affectent pas gravement le caractère naturel des milieux.

Les dispositions du présent chapitre visent à combiner les nécessités de mise en valeur notamment touristique et le principe de protection

La zone N comprend notamment :

- L'aire de jeu du Golf de l'Espérance
- Des terrains de sport
- Des centres équestres
- La maison de la Canne de Vatable

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE NL.1 – OCCUPATIONS ET DE L'UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et les utilisations du sol à l'exception de celles précisées à l'article N L.2

ARTICLE NL.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les ouvrages techniques et constructions à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics et d'intérêt général
- Les équipements de plein air à usage collectif à condition qu'ils soient liés à l'aménagement d'un espace public, ainsi que les éléments d'accompagnement (vestiaires sanitaires)
- Les abris légers et aménagements destinés à la mise en valeur des sites naturels, à condition que leur superficie au sol soit inférieure à **20 m²** ;
- Les aires de stationnement ouvert au public, liées aux équipements et aménagements admis
- Les constructions à usage de : buvette, restauration de plein air, boutiques de souvenirs, dans la limite de une implantation par secteur et d'une SHON maximale par secteur de 50 m²

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N L.3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie de part et d'autre de l'axe de l'accès, soit assurée de façon satisfaisante.

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

L'emprise des chemins piétonniers est fixée à **3 m** minimum.

ARTICLE NL.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau potable

Toute construction ou installation doit être alimentée en eau potable conformément à la réglementation en vigueur.

4.2 - Assainissement

Les eaux ménagères et matières usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public, être dirigées par des canalisations sur les dispositifs de traitement conformément aux prescriptions des textes réglementaires.

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

ARTICLE NL.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans Objet.

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

Aucune construction ne peut être implantée à moins de **10 m.** de l'axe des voies, des berges des rivières ou des ravines.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

ARTICLE NL.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à **4 m.** au moins des limites séparatives.

ARTICLE NL.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

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 NL.9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE NL.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).

La hauteur de tout point d'une construction à l'exclusion d'ouvrages techniques de superstructure ne peut excéder **6,50 m**.

ARTICLE NL.11 - ASPECT EXTERIEUR

La réglementation qui suit vise à assurer l'intégration des constructions dans leur environnement

11.1 - Seules les toitures en pente sont autorisées. Elles doivent présenter une inclinaison minimum de 15 degrés.

11.2 - Les clôtures en tôles sont interdites.

11.3 - Les toitures sont de couleur ou de matériau non réfléchissant.

11.4 - Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent avoir un aspect semblable à celui des façades principales. Les bâtiments annexes doivent être traités avec le même soin.

ARTICLE NL.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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 NL.13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme, qui interdit les défrichements et soumet à autorisation les coupes et abattages d'arbres.

Dans les autres bois et forêts, les défrichements et abattages d'arbres sont soumis à autorisation administrative.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour la zone NL.

La constructibilité de chaque secteur est donnée dans l'article 2.

Annexe

Normes applicables en matière de réalisation de places de stationnement

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.
Une surface moyenne de **25 m²** dégagement compris sera prévue.
Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'**1 arbre** de haute tige au moins pour **4 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.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION COLLECTIVE

Le nombre de places de stationnement à créer est calculé de la manière suivante :

A/ Cas Général

- la surface affectée au stationnement est égale à **50% de la surface de plancher**, affectée au logement, avec un minimum de :
 - ◆ 1 place par logement de type F1 et F2 ;
 - ◆ 1,5 places par logement de type F3 ;
 - ◆ 2 places par logement de type F4 et plus.
- le nombre de places obtenu en application des règles précédentes sera augmenté de **10%**, les places correspondant à ces 10% seront banalisées de manière à permettre le stationnement des visiteurs.

Lorsque le nombre de place 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 prévues.

B/ Logements Locatifs financés avec une aide de l'Etat

Il ne peut être exigé plus d'une place par logement.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION INDIVIDUELLE

Il sera aménagé **2 places de stationnement par logement**.

CONSTRUCTIONS A USAGE DE BUREAUX PUBLICS OU PRIVÉS

Une surface au moins égale à **70% de la surface de plancher** affectée à un usage de bureau sera affectée au stationnement.

CONSTRUCTION A USAGE INDUSTRIEL OU D'ENTREPOT

La surface affectée au stationnement est égale à :

- 60% de la surface de plancher** affectée aux activités : ateliers, services, bureaux...
- 10% de la surface de plancher** affectée aux activités de dépôt.

CONSTRUCTION A USAGE COMMERCIAL

L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à autorisation d'exploitation commerciale¹ est fixée à une fois et demie la surface hors œuvre nette des bâtiments affectés au commerce.

CONSTRUCTION A USAGE DE SALLE DE SPECTACLE, RESTAURANT, JEUX, HOTELLERIE, CULTTE, VILLAGE VACANCE, DANCING, CENTRE DE THALASSOTHERAPIE

Il sera créé :

- **1 place** par chambre d'hôtel, bungalow de moins de 30 m² de surface de plancher, 10 m² de restaurant, salle de jeux ou de spectacle, de dancing, de salle de culte et de centre de thalassothérapie.

- **2 places** par villas en location saisonnière ou bungalows de plus de 30 m².

CONSTRUCTION A USAGE D'HOPITAL, DE CLINIQUE ET D'ETABLISSEMENT DE SOIN

Il sera créé :

- **6 places de stationnement** pour 10 lits hôpital, de clinique.

- **2 places de stationnement** pour 10 lits d'hospice, maisons de repos, centre de cure, résidence de personnes âgées.

CONSTRUCTION A USAGE D'EQUIPEMENT DE LOISIR, SPORTIF, 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 USAGE D'ENSEIGNEMENT

Il sera créé :

- pour les établissements de 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 PARTICULIERES RELATIVES A L'ACCESSIBILITE DES PERSONNES HANDICAPEES DANS LES ETABLISSEMENTS RECEVANT LE PUBLIC OU LES INSTALLATIONS OUVERTES AU PUBLIC (D. N°94-86 DU 26 JANVIER 1994)

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 de stationnement doit être au minimum d'**1 place par tranche de 50 places de stationnement**. Au delà de **500 places**, le nombre de places aménagées, qui ne saurait être inférieur à **10**, 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.

¹ Prévues aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L720-5 du Code du commerce et au 1° de l'article 36-1 de la loi n°73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat.