Communauté de Communes **Coeur de Nacre**

COMMUNE DE **Bernières-sur-Mer**

Plan Local d'Urbanisme

Modification n°1

4. Règlement

4.1. Règlement écrit

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du CC **30 mars 2023**

Le Président, Monsieur Thierry LEFORT

émergence
études et conseils en urbanisme
102 Ter, avenue Henry Chéron
14000 Caen
Tél : 02 50 08 76 48
contact@emergence-urbanisme.fr

SOMMAIRE

LES ZONES URBAINES 5

ZONE UA 7

ZONE UB 17

ZONE UC 28

ZONE UE 41

LES ZONES A URBANISER 50

ZONE AUC 51

LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES 61

ZONE A 62

ZONE N 72

ANNEXES 82

ANNEXE 1 : LEXIQUE 84

ANNEXE 2 : CAHIER GRAPHIQUE 96

LES ZONES URBAINES

ZONE UA

ARTICLE - UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

1. **Sont interdits dans la zone UA et UAp:**

- Les constructions à destination dindustrie , d'entrepôt et d'exploitation agricole ou forestière
- Les constructions à destination d'artisanat sauf celles mentionnées à l'article 2
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article 2
- Le stationnement de caravanes d'habitation, les habitations légères de loisirs et parcs résidentiels de loisirs
- Les groupes de garages individuels, s'ils ne sont pas liés à une opération à usage d'habitation
- Les carrières, affouillements et exhaussements de sols, sauf ceux mentionnés à l'article 2
- Les abris de fortune, les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés
- Les sous-sols

2. **Sont interdits en zones inondables, repérées au plan de zonage n°3 :**

a) *Interdictions spécifiques au risque d'inondation par débordement de nappes :*

Toute nouvelle construction.

b) *Interdictions spécifiques au risque d'inondation par remontée de nappes (zone de risque pour les réseaux et sous-sols : 0 à 1m) :*

- Les sous-sols ;
- L'infiltration des eaux pluviales dans le sol ;
- L'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).

c) *Interdictions spécifiques au risque d'inondation par remontée de nappes (zone de risque pour les sous-sols : 1 à 2.5m) :*

- Les sous-sols ;
- L'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).

Pour information, le territoire est également concerné par un risque d'inondation par remontée de nappes (zone de risque pour les infrastructures profondes : 2.5m à 5m)

d) *Interdictions spécifiques au risque d'inondation par submersion marine (bande de précaution et zones situées à plus d'un mètre au-dessous du niveau marin de référence)*
Toute nouvelle construction est interdite

e) *Interdictions spécifiques au risque d'inondation par submersion marine, (zones situées entre 0 et 1 m en-dessous et au-dessus du niveau marin de référence) :*

- Tous types daffouillements ou exhaussement de sols, exceptés ceux mentionnés à l'article UA2 ;
- La reconstruction d'un bien sinistré par une inondation (bien sinistré à plus de 50%) ;
- Les Etablissements Recevant du Public (ERP) stratégiques et établissements difficilement évacuables (sensibles)

f) *Interdictions spécifiques au risque d'inondation par ruissellement (au sein des zones d'expansion des ruissellements) :*

- Toutes nouvelles constructions de quelque nature que ce soit à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.
- Tout remblaiement, endiguement ou excavation de quelque nature que ce soit à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2.
- Les changements de destination des constructions existantes ayant pour effet d'exposer plus de personnes au risque inondations.
- Les aires de stationnement, sauf celles mentionnées à l'article 2.
- Les clôtures pleines et leur reconstruction.

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

1. **Sont autorisés sous conditions, dans l'ensemble des zones UA et UAp :**

- Les opérations portant sur un terrain d'une superficie n'excédant pas 1 hectare, à condition que la taille des parcelles de logements individuels ne dépasse pas 500 m² en moyenne
- Les opérations portant sur un terrain dont la superficie est supérieure à 1 hectare, à condition que :
    - la densité minimale moyenne nette soit supérieure à 20 logements par hectare
    - la proportion de logements collectifs et/ou intermédiaires ne soit pas inférieure à 40% des logements construits
- Les constructions à destination d'artisanat sous réserve de ne pas entraîner de nuisances incompatibles avec l'habitation
- Les installations diverses, classées ou non qui, par leur destination, sont liées à l'habitation et à l'activité urbaine à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec celles-ci
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés aux ouvrages, travaux, aménagements et constructions autorisés de la zone, ainsi qu'aux équipements d'infrastructure
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, dès lors que le sinistre n'est pas lié aux risques identifiés sur les documents graphiques du présent Plan Local d'Urbanisme
- Le changement de destination, sous réserve que son nouvel usage soit compatible avec l'habitat

2. **Sont autorisés sous conditions, en zones inondables (repérées au plan de zonage n°3) :**

a) *Autorisations sous conditions spécifiques au risque d'inondation par remontées de nappe (toutes zones concernées) :*

- les constructions, dans la mesure où l'assainissement sera techniquement possible.

b) *Autorisations sous conditions spécifiques au risque d'inondation par submersion marine (zones situées entre 0 et 1 m en-dessous et au-dessus du niveau marin de référence) :*

- Les installations, aménagements, extensions, transformations de bâtiments existants et les constructions autorisés doivent prendre en compte les dispositions suivantes :
    - Ne pas faire obstacle à l'écoulement temporaire des eaux ;
    - Situer le plancher du rez-de-chaussée des nouveaux logements à minimum 0,20 m au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues ou estimées. Cette disposition ne s'applique pas pour les extensions, en cas d'impossibilité technique ou fonctionnelle pour respecter cette règle ;

- Limiter les remblais à la stricte emprise des constructions existantes et soumettre leur réalisation à avis des services compétents.

- Les affouillements et exhaussements de sols suivants sont autorisés :
  - sils sont liés à la conservation, la restauration, la création, la mise en valeur des zones humides et inondables,
  - sils sont liés à la mise en œuvre déquipement ou douvrages de protection des biens et des personnes ou de régulation des eaux pluviales,
  - sils concernent des travaux nécessaires à la lutte contre les inondations (création, réhabilitation de champs dexpansion de crues),
  - si ls concernent limplantation douvrage dintérêt général et dutilité publique s'ils sont nécessaires à la desserte des constructions autorisées.

c) *Autorisations sous conditions spécifiques au risque d'inondation par ruissellement (au sein des zones d'expansion des ruissellements) :*

- Les nouvelles constructions et les extensions mesurées sous réserve de réaliser une étude hydrologique mesurant précisément le risque lié aux ruissellements
- Les nouvelles constructions et les extensions mesurées dans la mesure où celles-ci ne sont pas dans une zone à risque fort identifiée dans le bilan hydrologique de la commune et qu'elles présentent un rehaussement du rez-de-chaussée d'au moins 30 cm par rapport à la cote des plus hautes eaux pour un événement centennal, ou à défaut par rapport au terrain naturel.
- Les constructions ne faisant pas obstacle aux écoulements naturels de l'eau.
- Tout remblaiement, endiguement ou excavation des sols nécessaire à la réalisation d'ouvrages de lutte contre les inondations.
- Les aires de stationnement si le risque inondation a été levé par une étude hydrologique propre à l'opération.
- La reconstruction après sinistre (sauf si le sinistre est lié à une inondation) avec rehaussement du rez-de-chaussée d'au moins 30 cm par rapport à la cote des plus hautes eaux pour un événement centennal, ou à défaut par rapport au terrain naturel.

ARTICLE - UA 3 - ACCES ET VOIRIE.

1. Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas présenter de gêne ou risque à la circulation publique.
La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.
Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment la défense contre lincendie, la protection civile et le ramassage des ordures ménagères.

2. Voirie

Les voies, privées ou publiques, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménages de manière à permettre l'évolution des véhicules des services publics. Les voiries en impasse doivent être dotées d'un espace de retournement, sauf si elles ne desservent qu'une seule unité foncière. Dès lors que la configuration le permet, elles se prolongent par un cheminement piétonnier ou s'ouvrent sur un espace ouvert au public.

ARTICLE - UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.

1. Eau potable

Toute construction autorisée doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable par des canalisations souterraines.
Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

2. Assainissement eaux usées

Toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un branchement particulier, en respectant les dispositions énoncées dans le règlement d'assainissement en vigueur.
Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le Syndicat Intercommunal d'Assainissement de la Côte de Nacre.

3. Assainissement eaux pluviales

Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales dans le réseau public doit être privilégiée. Il doit être recherché des solutions limitant les quantités d'eau de ruissellement ainsi que leur pollution, l'infiltration ou la rétention sur le terrain devant être privilégiée.

Le rejet vers le réseau public d'assainissement est limité à un débit de fuite fixé par le service gestionnaire et par les zonages d'assainissement lorsqu'ils existent.

Dans le cas d'un lotissement, d'une opération d'aménagement ou d'un permis dit « valant division », les dispositifs nécessaires à la rétention des eaux peuvent être conçus à l'échelle de l'ensemble du projet.

4. Autres réseaux

Les réseaux (électricité, téléphone, télévision, multimédia, etc.) et leur raccordement seront enterrés.

ARTICLE - UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Il n'est pas fixé de prescription spéciale.

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

PUBLIQUES.

1. Règles

En zone UA, les constructions principales devront être implantées à l'alignement de l'emprise publique.

En zone Uap, les constructions devront être implantées :
- soit à l'alignement de l'emprise publique,
- soit avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite de l'emprise publique.

2. Champs d'application

Les dispositions du présent article sappliquent aux voies ouvertes à la circulation pub lique de statut privé ou public ainsi quaux emprises publiques (jardin, parc public, place…).

Les règles exposées ci-dessus ne s'appliquent pas :
- Aux installations, ouvrages et équipements techniques liés aux réseaux des services publics. Ils doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux,
- S'il existe un alignement bâti continu depuis la rue, la nouvelle construction pourra être implantée en prolongement de cet alignement sans toutefois être implantée à plus de 30 mètres de la voie publique,
- Quand une construction principale en retrait existe sur une des parcelles limitrophes, la nouvelle construction pourra être implantée en retrait (le retrait sera alors identique à plus ou moins deux mètres),
- Lorsqu'un retrait est nécessaire pour conserver la visibilité sur un bâtiment d'intérêt ou de grand intérêt patrimoniale,
- Aux bâtiments secondaires, appentis et annexes,
- Aux bâtiments d'équipement d'intérêt public,
- Aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas les implantations édictées, aux installations, ouvrages et équipements techniques liés aux réseaux des services publics. Ils doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux.

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

1. Règles

Les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative latérale.

2. Champs d'application

Les règles exposées ci-dessus ne s'appliquent pas :
- Aux installations, ouvrages et équipements techniques liés aux réseaux des services publics. Ils doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux.
- Aux bâtiments secondaires implantés en limite séparative de fond de parcelle, l'implantation en limite séparative latérale n'est pas obligatoire.
- Aux bâtiments d'équipement d'intérêt public. Ils doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux.

ARTICLE - UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

SUR UNE MEME PROPRIETE.

Il n'est pas fixé de prescription spéciale.

ARTICLE - UA 9 - EMPRISE AU SOL.

A l'exception du secteur UAp, le coefficient maximum d'emprise au sol, rapporté à la totalité de l'unité foncière d'implantation est égal à **50%.**

Dans la zone UAp, le coefficient maximum d'emprise au sol, rapporté à la totalité de l'unité foncière d'implantation est égal à 25%.

ARTICLE - UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.

1. Dispositions générales

Dans une bande de 15 mètres par rapport à la voie publique (partie A : bande de construction principale), la hauteur maximale à l'égout du bâtiment aligné à la rue est de 7 mètres, la hauteur minimale de 3,5 mètres sur rue.

Sur le reste de la parcelle après la bande de 15 mètres (partie B ; bande de construction restreinte), la hauteur maximale à l'égout du bâtiment est de 3,5 mètres.

En cas de division de parcelle, la règle ne s'applique que par rapport à la limite sur rue de la parcelle d'origine.

2. Champs d'application

Les règles exposées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux bâtiments prolongeant un alignement de bâtiments depuis la rue,
- Aux nouvelles constructions contigües ou implantées à 1 m maximum d'un bâtiment d'intérêt patrimonial,
- Aux projets de bâtiments assurant une bonne intégration architecturale dans le bâti existant et dans le milieu environnant,
- Aux constructions, installations et ouvrages liés au fonctionnement des services publics.

La hauteur des constructions liées au fonctionnement des services publics devra répondre aux besoins techniques et de fonctionnement de la structure.

Les constructions existantes ayant une hauteur supérieure à celles fixées dans le présent article peuvent faire lobjet dextension selon une altimétrie identique, dès lors que linsertion de la construction dans le site est respectée et que l'opération ne porte pas atteinte à la qualité des lieux.

Des dispositions différentes peuvent s'appliquer à la reconstruction à lidentique après sinistre de bâtiments existants.

ARTICLE - UA 11 - ASPECT EXTERIEUR.

L'autorisation de construire peut ne pas être accordée pour les projets qui sont de nature par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou laspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, à porter atteinte au caractère ou à lintérêt de leur environnement et à lintérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Lorientation du bâti et des lignes de faîtage doit suivre les lignes de composition et de structure spatiale données par les tracés (alignement de faîtage existant, voies, passage…), le parcellaire et les constructions environnantes.

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes. Le traitement des façades, des toitures et des clôtures doit prendre en compte les rythmes, les couleurs et les matériaux de lenvironnement proche.

Le choix des couleurs, en dehors des matériaux conservant leurs tons naturels (briques, pierres et le cas-échéant, le bois) doit découler de l'architecture de la construction, dans le respect de l'ambiance chromatique environnante, tant construite que naturelle.

ARTICLE - UA 12 - STATIONNEMENT.

1. Champs d'application

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, à l'intérieur de la propriété.

Chaque place devra faire au moins 2,5 x 5 m.
Pour le stationnement handicapé, la superficie nécessaire pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès et les espaces de retournement, est de 40m² (à titre indicatif et à l'exclusion des véhicules poids lourds). Chaque place devra faire au moins 3,50m x 7,00m.

Mutualisation des places de stationnement
Dans les opérations d'urbanisme, il est possible de réaliser un parc commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération. Ainsi, les normes définies isolément par type de constructions pourront être réduites si les places de stationnement du parc commun correspondent à des occupations alternatives dans le courant de la journée ou de la semaine (bureaux d'entreprise, commerces, logements…), sur production d'un mémoire justificatif.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut soit être autorisé à réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain, (à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 300 mètres de la construction principale).

Stationnement des véhicules non motorisés
Les emplacements seront couverts, sécurisés, éclairés, situés en rez-de-chaussée ou au premier sous-sol et facilement accessibles depuis les points d'accès au bâtiment. Ils seront équipés de dispositifs internes permettant d'appuyer les vélos et de les attacher par des antivols individuels.

2. Règles

Lors de toute opération de construction, de division de bâti existant, de changement de destination ou de transformation de locaux, devront être réalisées des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après :

- Pour les constructions à usage d'habitation :
  - Logements : 1 place de stationnement par 30m² de surface de plancher de construction, dans la limite de 2 places par logement
  - Foyers et résidences collectives pour personnes âgées, étudiants, jeunes travailleurs : 1 place pour 3 logements.

- Pour les logements sociaux financés avec un prêt aidé de l'État : 1 place de stationnement par logement

- Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier ou de restaurant :
  - 1 place par chambre
  - 1 place par tranche de 10 m² de surface de salle de restaurant

- Pour les constructions à usage de commerce, de bureau ou de service : 1 place de stationnement par 40 m² de surface de plancher

- Pour les constructions à usage artisanal : 1 place de stationnement par 40 m² de surface de plancher, à laquelle s'ajoutent les espaces réservés pour le stationnement des véhicules utilitaires ainsi que les emplacements nécessaires au chargement, déchargement et à la manutention de ce type de véhicules

- Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif : le nombre de places stationnement sera adapté selon la nature des constructions ou installations, de leur situation géographique, de leur capacité d'accueil et de fréquentation simultanée

- Stationnement des deux-roues :
  - Pour les opérations de constructions comportant cinq logements et plus : une surface minimale de 3m², à laquelle s'ajoute :
    - ✓ 1,5 m² / logement de type chambre, studio, F1 ou F2
    - ✓ 3 m² / logement de type F3 ou F4
    - ✓ 4,5 m² / logement de type F5 ou plus
  - Bureaux : une surface minimale de 3m², à laquelle s'ajoute 1,5 m² pour 80 m² de surface de plancher
  - Equipements publics ou d'intérêt collectif : une offre de stationnement sera systématiquement prévue. Sa capacité devra être adaptée au type d'équipement, à sa fréquentation, à l'offre publique existante ou en projet à proximité, à la qualité de la desserte en transports collectifs…

ARTICLE - UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

Sur les terrains constructibles, il est prescrit un coefficient de perméabilité de 100% minimum de l'espace libre, cette surface devra rester perméable aux eaux pluviales par un traitement de sol favorisant les infiltrations naturelles.

Patrimoine naturel remarquable :

- **Prescriptions communes aux espaces naturels remarquables identifiés au plan de zonage**

Les **éléments du paysage identifiés** par des trames spécifiques sur le plan de zonage **et localisés sur le plan de zonage** sont **protégé**s au titre de l'article **L151-23 du Code de l'Urbanisme.** Ils devront impérativement être conservés.

Sont proscrites toutes les interventions pouvant modifier la topographie (excavations, exhaussements, remblaiement, dépôts de toute nature), la structure pédologique (affouillements, travaux entraînant un tassement ou un orniérage) et le régime hydrologique (drainage, création de puits, pompage et rejet notamment, y compris en amont des secteurs identifiés).

Sont également interdits, la destruction et la dégradation dhabitats naturels, despèces et de leurs habitats protégés au titre de larticle L 411 -1 du Code de lEnvironnement.

- **Cas particulier**

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

- aux travaux dentretien et de restauration écologique (fauchage avec exportation, réouverture de milieu par débroussaillage, étrepage et création de mares peu profonde, curage…) ;
- aux travaux nécessaires à lentretien et la création douvrages dintérêt général liés à leau (bassin de rétention, captage deau potable…).

Article - UA 14 - Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de prescription spéciale.

Article - UA 15 – Performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de prescription spéciale.

Article - UA 16 – Infrastructures et communications électroniques

Il n'est pas fixé de prescription spéciale.

ZONE UB

ARTICLE - UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

1. **Sont interdits dans les zones UB, UBp et UBt:**

- Les constructions à destination dindustrie, d'entrepôt, de commerce et d'exploitation agricole ou forestière
- Les constructions à destination d'artisanat sauf celles mentionnées à l'article 2
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article 2
- Les groupes de garages individuels, s'ils ne sont pas liés à une opération à usage d'habitation
- Le stationnement de caravanes d'habitation
- Les résidences mobiles de loisirs
- Les habitations légères de loisirs et parcs résidentiels de loisirs, excepté ceux mentionnés à l'article 2
- Les carrières, affouillements et exhaussements de sols, sauf ceux mentionnés à l'article 2
- Les abris de fortune, les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés
- Les sous-sols

2. **Sont interdits dans la zone UBp :**

Les interdictions sont réglementées par l'AVAP (chapitre « grandes propriétés privées et leurs parcs »).

3. **Sont interdits en zones inondables, repérées au plan de zonage n°3 :**

a) Interdictions spécifiques au risque d'inondation par débordement de cours d'eau :

Toutes constructions nouvelles, extensions, travaux et exhaussement sont interdits à l'exception de ceux mentionnées à l'article 2.

b) Interdictions spécifiques au risque d'inondation par débordement de nappes :

Toute nouvelle construction.

c) Interdictions spécifiques au risque d'inondation par remontée de nappes (zone de risque pour les réseaux et sous-sols : 0 à 1m) :

- Les sous-sols ;
- L'infiltration des eaux pluviales dans le sol ;
- L'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).

d) Interdictions spécifiques au risque d'inondation par remontée de nappes (zone de risque pour les sous-sols : 1 à 2.5m) :

- Les sous-sols ;
- L'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).

Pour information, le territoire est également concerné par un risque d'inondation par remontée de nappes (zone de risque pour les infrastructures profondes : 2.5m à 5m)

e) Interdictions spécifiques au risque d'inondation par submersion marine (bande de précaution et zones situées à plus d'un mètre au-dessous du niveau marin de référence)
Toute nouvelle construction est interdite

f) *Interdictions spécifiques au risque d'inondation par submersion marine (zones situées entre 0 et 1 m en-dessous et au-dessus du niveau marin de référence) :*

- Tous types daffouillements ou exhaussement de sols, exceptés ceux mentionnés à l'article UB2 ;
- La reconstruction d'un bien sinistré par une inondation (bien sinistré à plus de 50%) ;
- Les Etablissements Recevant du Public (ERP) stratégiques et établissements difficilement évacuables (sensibles)

g) *Interdictions spécifiques au risque d'inondation par ruissellement (au sein des zones d'expansion des ruissellements) :*

- Toutes nouvelles constructions de quelque nature que ce soit à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.
- Tout remblaiement, endiguement ou excavation de quelque nature que ce soit à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2.
- Les changements de destination des constructions existantes ayant pour effet d'exposer plus de personnes au risque inondations.
- Les aires de stationnement, sauf celles mentionnées à l'article 2.
- Les clôtures pleines et leur reconstruction.

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

1. **Déclinaison de la loi littoral – les espaces proches du rivage (repérés au plan de zonage n°1 et 2) :**

Conformément aux prescriptions de larticle L121 -13 du Code de lUrbanis me, les unités foncières comprises dans les espaces proches du rivage sont soumises au principe dextension limitée de lurbanisation. Les opérations de construction envisagées dans les espaces proches du rivage doivent donc seffectuer en densification de s ensembles bâtis existants.

2. **Sont autorisés sous conditions, dans la zone UB et UBp:**

- Les opérations portant sur un terrain d'une superficie n'excédant pas 1 hectare, à condition que la taille des parcelles de logements individuels ne dépasse pas 500 m² en moyenne
- Les opérations portant sur un terrain dont la superficie est supérieure à 1 hectare, à condition que :
  - la densité minimale moyenne nette soit supérieure à 20 logements par hectare
  - la proportion de logements collectifs et/ou intermédiaires ne soit pas inférieure à 40% des logements construits
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, sous réserve qu'elles soient nécessaires à la vie du quartier et à condition qu'elles n'apportent pas de nuisances au voisinage
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés aux ouvrages travaux, aménagements et constructions autorisés de la zone
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, dès lors que le sinistre n'est pas lié aux risques identifiés sur les documents graphiques du présent Plan Local d'Urbanisme
- Le changement de destination est autorisé sous réserve que leur nouvel usage soit compatible avec l'habitat

3. **Sont autorisés sous conditions, dans la zone UBt :**

- Les constructions ou installations, habitations légères et parcs résidentiels de loisirs s'ils sont directement liés et nécessaires au développement d'hébergements touristiques, et sous réserve que :
  - soient réalisés les équipements nécessaires à la zone, notamment la création des réseaux nécessaires
  - une étude d'aménagement de l'ensemble de la zone réservée au développement d'hébergement touristique (y compris le secteur UCt) ait été réalisée au préalable

3. **Sont autorisés sous conditions, en zones inondables (repérées au plan de zonage n°3) :**

a) *Autorisations sous conditions spécifiques au risque d'inondation par débordement de cours d'eau :*
Les constructions nouvelles, les extensions et les aménagements de constructions existantes sous réserve des respecter les dispositions suivantes :
- Une distance minimum de 10mètres par rapport aux berges du cours d'eau ;
- Un niveau de plancher bas situé :
  - à 0.20 mètre au-dessus de la cote des plus hautes eaux estimées (PHEE) ;
  - ou si cette cote est inconnue, à plus d'un mètre au-dessus du terrain naturel (TN) ;
- Des clôtures ne faisant pas entravent aux écoulements ;
- Les exhaussements uniquement liés aux constructions et aménagements autorisés.

b) *Autorisations sous conditions spécifiques au risque d'inondation par remontées de nappe (toutes zones concernées) :*

- les constructions, dans la mesure où l'assainissement sera techniquement possible.

c) *Autorisations sous conditions spécifiques au risque d'inondation par submersion marine (zones situées entre 0 et 1 m en-dessous et au-dessus du niveau marin de référence) :*

- Les installations, aménagements, extensions, transformations de bâtiments existants et les constructions autorisés doivent prendre en compte les dispositions suivantes :
  - Ne pas faire obstacle à l'écoulement temporaire des eaux ;
  - Situer le plancher du rez-de-chaussée des nouveaux logements à minimum 0,20 m au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues ou estimées. Cette disposition ne s'applique pas pour les extensions, en cas d'impossibilité technique ou fonctionnelle pour respecter cette règle ;
  - Limiter les remblais à la stricte emprise des constructions existantes et soumettre leur réalisation à avis des services compétents.

- Les affouillements et exhaussements de sols suivants sont autorisés :
  - S'ils sont liés à la conservation, la restauration, la création, la mise en valeur des zones humides et inondables,
  - S 'ils sont liés à la mise en œuvre d'équipement ou d'ouvrages de protection des biens et des personnes ou de régulation des eaux pluviales,
  - S 'ils concernent des travaux nécessaires à la lutte contre les inondations (création, réhabilitation de champs d'expansion de crues),
  - S 'ils concernent l'implantation d'ouvrage d'intérêt général et d'utilité publique
  - S'ils sont nécessaires à la desserte des constructions autorisées.

d) *Autorisations sous conditions spécifiques au risque d'inondation par ruissellement (au sein des zones d'expansion des ruissellements) :*

- Les nouvelles constructions et les extensions mesurées sous réserve de réaliser une étude hydrologique mesurant précisément le risque lié aux ruissellements
- Les nouvelles constructions et les extensions mesurées dans la mesure où celles-ci ne sont pas dans une zone à risque fort identifiée dans le bilan hydrologique de la commune et qu'elles présentent un rehaussement du rez-de-chaussée d'au moins 30 cm par rapport à la cote des plus hautes eaux pour un événement centennal, ou à défaut par rapport au terrain naturel.
- Les constructions ne faisant pas obstacle aux écoulements naturels de l'eau.
- Tout remblaiement, endiguement ou excavation des sols nécessaire à la réalisation d'ouvrages de lutte contre les inondations.
- Les aires de stationnement si le risque inondation a été levé par une étude hydrologique propre à l'opération.
- La reconstruction après sinistre (sauf si le sinistre est lié à une inondation) avec rehaussement du rez-de-chaussée d'au moins 30 cm par rapport à la cote des plus hautes eaux pour un événement centennal, ou à défaut par rapport au terrain naturel.

ARTICLE - UB 3 - ACCES ET VOIRIE.

1. Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas présenter de gêne ou risque à la circulation publique.
La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment la défense contre lincendie, la protection civile et le ramassage des ordures ménagères.

2. Voirie

Les voies, privées ou publiques, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménages de manière à permettre l'évolution des véhicules des services publics. Les voiries en impasse doivent être dotées d'un espace de retournement, sauf si elles ne desservent qu'une seule unité foncière. Dès lors que la configuration le permet, elles se prolongent par un cheminement piétonnier ou s'ouvrent sur un espace ouvert au public.

ARTICLE - UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.

1. Eau potable

Toute construction autorisée doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable par des canalisations souterraines.
Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

2. Assainissement eaux usées

Toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un branchement particulier, en respectant les dispositions énoncées dans le règlement d'assainissement en vigueur.
Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le Syndicat Intercommunal d'Assainissement de la Côte de Nacre.

3. Assainissement eaux pluviales

Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales dans le réseau public doit être privilégiée. Il doit être recherché des solutions limitant les quantités d'eau de ruissellement ainsi que leur pollution, l'infiltration ou la rétention sur le terrain devant être privilégiée.

Le rejet vers le réseau public d'assainissement est limité à un débit de fuite fixé par le service gestionnaire et par les zonages d'assainissement lorsqu'ils existent.

Dans le cas d'un lotissement, d'une opération d'aménagement ou d'un permis dit « valant division », les dispositifs nécessaires à la rétention des eaux peuvent être conçus à l'échelle de l'ensemble du projet.

4. Autres réseaux

Les réseaux (électricité, téléphone, télévision, multimédia, etc.) et leur raccordement seront enterrés.

ARTICLE - UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Il n'est pas fixé de prescription spéciale.

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

1. Règles

En zone UB, les constructions principales devront être implantées :
- Soit à l'alignement de l'emprise publique
- Soit avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à la limite de l'emprise publique.

En zone UBp, les constructions devront être implantées :
- Soit à l'alignement de l'emprise publique,
- Soit avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite de l'emprise publique.

2. Champs d'application

Les dispositions du présent article sappliquent aux voies ouvertes à la circulation publique de statut privé ou public ainsi quaux emprises publiques (jardin, parc public, place….).

Les règles exposées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux installations, ouvrages et équipements techniques liés aux réseaux des services publics. Ils doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux,
- S'il existe un alignement bâti continu depuis la rue, la nouvelle construction pourra être implantée en prolongement de cet alignement sans toutefois être implantée à plus de 30 mètres de la voie publique,
- Quand une construction principale en retrait existe sur une des parcelles limitrophes, la nouvelle construction pourra être implantée en retrait (le retrait sera alors identique à plus ou moins deux mètres),
- Lorsqu'un retrait est nécessaire pour conserver la visibilité sur un bâtiment d'intérêt ou de grand intérêt patrimoniale
- Aux bâtiments secondaires, appentis et annexes,
- Aux bâtiments d'équipement d'intérêt public,
- Aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas les implantations édictées, aux installations, ouvrages et équipements techniques liés aux réseaux des services publics. Ils doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux.

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

1. Règles

Les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative latérale.

2. Champs d'application

Les règles exposées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux installations, ouvrages et équipements techniques liés aux réseaux des services publics. Ils doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux.
- Aux bâtiments secondaires implantés en limite séparative de fond de parcelle, l'implantation en limite séparative latérale n'est pas obligatoire.
- Aux bâtiments d'équipement d'intérêt public. Ils doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux.

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

Il n'est pas fixé de prescription spéciale.

ARTICLE - UB 9 - EMPRISE AU SOL.

1. Au sein des espaces proches du rivage (délimités sur les plans de zonage n°1 et 2)

Le coefficient maximum d'emprise au sol, rapporté à la totalité de l'unité foncière d'implantation est

égal à **40%.**

2. **En dehors des espaces proches du rivage (délimités sur les plans de zonage n°1 et 2)**

Le coefficient maximum d'emprise au sol, rapporté à la totalité de l'unité foncière d'implantation est égal à **50%.**

Dans la zone UBp, le coefficient maximum d'emprise au sol, rapporté à la totalité de l'unité foncière d'implantation est égal à 25%.

ARTICLE - UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.

3. **Dispositions générales**

Dans une bande de 15 mètres par rapport à la voie publique (partie A : bande de construction principale), la hauteur maximale à l'égout du bâtiment aligné à la rue est de 7 mètres, la hauteur minimale de 3,5 mètres sur rue.

Sur le reste de la parcelle après la bande de 15 mètres (partie B ; bande de construction restreinte), la hauteur maximale à l'égout du bâtiment est de 3 mètres.

En cas de division de parcelle, la règle ne s'applique que par rapport à la limite sur rue de la parcelle d'origine.

4. **Champs d'application**

Les règles exposées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux bâtiments prolongeant un alignement de bâtiments depuis la rue,
- Aux nouvelles constructions contigües ou implantées à 1 m maximum d'un bâtiment d'intérêt patrimonial,
- Aux projets de bâtiments assurant une bonne intégration architecturale dans le bâti existant et dans le milieu environnant,
- Aux constructions, installations et ouvrages liés au fonctionnement des services publics.

La hauteur des constructions liées au fonctionnement des services publics devra répondre aux besoins techniques et de fonctionnement de la structure.

Les constructions existantes ayant une hauteur supérieure à celles fixées dans le présent article peuvent faire lobjet dextension selon une altimétrie identique, dès lors que linsertion de la construction dans le site est respectée et que l'opération ne porte pas atteinte à la qualité des lieux.

Des dispositions différentes peuvent s'appliquer à la reconstruction à lidentique après sinistre de bâtiments existants

ARTICLE - UB 11 - ASPECT EXTERIEUR.

L'autorisation de construire peut ne pas être accordée pour les projets qui sont de nature par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou laspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, à porter atteinte au caractère ou à lintérêt de leur environnement et à lintérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Lorientation du bâti et des lignes de faîtage doit suivre les lignes de composition et de structure spatiale données par les tracés (alignement de faîtage existant, voies, passage…), le parcellaire et les

constructions environnantes.

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes. Le traitement des façades, des toitures et des clôtures doit prendre en compte les rythmes, les couleurs et les matériaux de lenvironnement proche .

Le choix des couleurs, en dehors des matériaux conservant leurs tons naturels (briques, pierres et le cas-échéant, le bois) doit découler de l'architecture de la construction, dans le respect de l'ambiance chromatique environnante, tant construite que naturelle.

ARTICLE - UB 12 - STATIONNEMENT.

1. Champs d'application

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, à l'intérieur de la propriété.

Chaque place devra faire au moins 2,50m X 5,00m.
Pour le stationnement handicapé, la superficie nécessaire pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès et les espaces de retournement, est de 40m² (à titre indicatif et à l'exclusion des véhicules poids lourds). Chaque place devra faire au moins 3,50m x 7,00m.

Mutualisation des places de stationnement
Dans les opérations d'urbanisme, il est possible de réaliser un parc commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération. Ainsi, les normes définies isolément par type de constructions pourront être réduites si les places de stationnement du parc commun correspondent à des occupations alternatives dans le courant de la journée ou de la semaine (bureaux d'entreprise, commerces, logements…), sur production d'un mémoire justificatif.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut, soit être autorisé à réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain, (à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 300 mètres de la construction principale), soit être tenu d'assurer dans le cadre d'une opération de construction de parkings publics le financement d'un nombre de parkings égal à celui des emplacements manquants.

Stationnement des véhicules non motorisés
Les emplacements seront couverts, sécurisés, éclairés, situés en rez-de-chaussée ou au premier sous-sol et facilement accessibles depuis les points d'accès au bâtiment. Ils seront équipés de dispositifs internes permettant d'appuyer les vélos et de les attacher par des antivols individuels.

2. Règles

Lors de toute opération de construction, de division de bâti existant, de changement de destination ou de transformation de locaux, devront être réalisées des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après :

- pour les constructions à usage d'habitation :
  - Logements : 1 place de stationnement par 30m² de surface de plancher de construction, dans la limite de 2 places par logement
  - Pour les lotissements et groupes d'habitations : en plus des places mentionnées ci-dessus, il sera demandé la création d'aires collectives de stationnement, à raison de 0,5 place par logement

- Foyers et résidences collectives pour personnes âgées, étudiants, jeunes travailleurs : 1 place pour 3 logements.
- Pour les logements sociaux financés avec un prêt aidé de l'État : 1 place de stationnement par logement

- pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier ou de restaurant :
  - 1 place par chambre
  - 1 place par tranche de 10 m² de surface de salle de restaurant

- pour les constructions à usage de bureau : 1 place de stationnement par 40 m² de surface de plancher

- pour les constructions à usage artisanal : 1 place de stationnement par 40 m² de surface de plancher, à laquelle s'ajoutent les espaces réservés pour le stationnement des véhicules utilitaires ainsi les emplacements nécessaires au chargement, déchargement et à la manutention de ce type de véhicules

- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif : le nombre de places stationnement sera adapté selon la nature des constructions ou installations, de leur situation géographique, de leur capacité d'accueil et de fréquentation simultanée

- stationnement des deux-roues :
  - Pour les opérations de constructions comportant cinq logements et plus : une surface minimale de 3m², à laquelle s'ajoute :
    - ✓ 1,5 m² / logement de type chambre, studio, F1 ou F2
    - ✓ 3 m² / logement de type F3 ou F4
    - ✓ 4,5 m² / logement de type F5 ou plus
  - Bureaux : une surface minimale de 3m², à laquelle s'ajoute 1,5 m² pour 80 m² de surface de plancher
  - Equipements publics ou d'intérêt collectif : une offre de stationnement sera systématiquement prévue. Sa capacité devra être adaptée au type d'équipement, à sa fréquentation, à l'offre publique existante ou en projet à proximité, à la qualité de la desserte en transports collectifs…

ARTICLE - UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

Sur les terrains constructibles, il est prescrit un coefficient de perméabilité de 50% minimum de l'espace libre, cette surface devra rester perméable aux eaux pluviales par un traitement de sol favorisant les infiltrations naturelles.

Patrimoine naturel remarquable :

- **Prescriptions communes aux espaces naturels remarquables identifiés au plan de zonage**

Les **éléments du paysage identifiés** par des trames spécifiques sur le plan de zonage **et localisés sur le plan de zonage** sont **protégé**s au titre de l'article **L151-23 du Code de l'Urbanisme.** Ils devront impérativement être conservés.

Sont proscrites toutes les interventions pouvant modifier la topographie (excavations, exhaussements, remblaiement, dépôts de toute nature), la structure pédologique (affouillements, travaux entraînant un tassement ou un orniérage) et le régime hydrologique (drainage, création de puits, pompage et rejet notamment, y compris en amont des secteurs identifiés).

Sont également interdits, la destruction et la dégradation dhabitats naturels, despèces et de leurs habitats protégés au titre de larticle L 411 -1 du Code de lEnvironnement.

- **Cas particulier**

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

- aux travaux dentretien et de restauration écologique (f auchage avec exportation, réouverture de milieu par débroussaillage, étrepage et création de mares peu profonde, curage...) ;
- aux travaux nécessaires à lentretien et la création douvrages dintérêt général liés à leau (bassin de rétention, captage deau potable...)

Article - UB 14 - Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de prescription spéciale.

Article - UB 15 – Performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de prescription spéciale.

Article - UB 16 – Infrastructures et communications électroniques

Il n'est pas fixé de prescription spéciale.

ZONE UC

ARTICLE - UC 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

1. **Sont interdits en zones UC et UCt:**

- Les constructions à destination dindustrie, d'entrepôt , de commerce, d'artisanat et d'exploitation agricole ou forestière
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article 2
- Les carrières, affouillements et exhaussements de sols, sauf ceux mentionnés à l'article 2
- Les abris de fortune, les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés
- Les sous-sols

2. **Sont interdits uniquement en zone UCt :**

- Le stationnement de caravanes d'habitation
- Les résidences mobiles de loisirs
- Les habitations légères de loisirs et parcs résidentiels de loisirs, excepté ceux mentionnés à l'article 2

3. **Sont interdits en zones inondables, repérées au plan de zonage n°3 :**

a) Interdictions spécifiques au risque d'inondation par débordement de nappes :

Toute nouvelle construction.

b) Interdictions spécifiques au risque d'inondation par remontée de nappes (zone de risque pour les réseaux et sous-sols : 0 à 1m) :

- Les sous-sols ;
- L'infiltration des eaux pluviales dans le sol ;
- L'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).

c) Interdictions spécifiques au risque d'inondation par remontée de nappes (zone de risque pour les sous-sols : 1 à 2.5m) :

- Les sous-sols ;
- L'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).

Pour information, le territoire est également concerné par un risque d'inondation par remontée de nappes (zone de risque pour les infrastructures profondes : 2.5m à 5m)

d) Interdictions spécifiques au risque d'inondation par submersion marine (bande de précaution et zones situées à plus d'un mètre au-dessous du niveau marin de référence)
Toute nouvelle construction est interdite

e) Interdictions spécifiques au risque d'inondation par submersion marine (zones situées entre 0 et 1 m en-dessous et au-dessus du niveau marin de référence) :

- Tous types daffouillements ou exhaussement de sols, exceptés ceux mentionnés à l'article UC2 ;
- La reconstruction d'un bien sinistré par une inondation (bien sinistré à plus de 50%) ;
- Les Etablissements Recevant du Public (ERP) stratégiques et établissements difficilement évacuables (sensibles)

f) Interdictions spécifiques au risque d'inondation par ruissellement (au sein des zones d'expansion des ruissellements) :

- Toutes nouvelles constructions de quelque nature que ce soit à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.
- Tout remblaiement, endiguement ou excavation de quelque nature que ce soit à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2.
- Les changements de destination des constructions existantes ayant pour effet d'exposer plus de personnes au risque inondations.
- Les aires de stationnement, sauf celles mentionnées à l'article 2.
- Les clôtures pleines et leur reconstruction.

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

1. **Déclinaison de la loi littoral – les espaces proches du rivage (repérés au plan de zonage n°1 et 2) :**

Conformément aux prescriptions de larticle L121 -13 du Code de lUrbanisme, les unités foncières comprises dans les espaces proches du rivage sont soumises au principe dextension limitée de lurbanisation. Les opérations de construction envisagées dans les espaces proc hes du rivage doivent donc seffectuer en densification des ensembles bâtis existants.

2. **Sont autorisés sous conditions, dans la zone UC :**

- Les opérations portant sur un terrain d'une superficie n'excédant pas 1 hectare, à condition que la taille des parcelles de logements individuels ne dépasse pas 500 m² en moyenne
- Les opérations portant sur un terrain dont la superficie est supérieure à 1 hectare, à condition que :
  - la densité minimale moyenne nette soit supérieure à 20 logements par hectare
  - la proportion de logements collectifs et/ou intermédiaires ne soit pas inférieure à 40% des logements construits
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, sous réserve qu'elles soient nécessaires à la vie du quartier et à condition qu'elles n'apportent pas de nuisances au voisinage
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés aux ouvrages travaux, aménagements et constructions autorisés de la zone
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, dès lors que le sinistre n'est pas lié aux risques identifiés sur les documents graphiques du présent Plan Local d'Urbanisme
- Le changement de destination est autorisé sous réserve que leur nouvel usage soit compatible avec l'habitat

3. **Sont autorisés sous conditions, dans la zone UCt :**

- Les constructions ou installations, habitations légères de loisirs et parcs résidentiels de loisirs, s'ils sont directement liés et nécessaires au développement d'hébergements touristiques et sous réserve que :
  - soient réalisés les équipements nécessaires à la zone, notamment la création des réseaux nécessaires
  - une étude d'aménagement de l'ensemble de la zone réservée au développement d'hébergement touristique (y compris le secteur UBt) ait été réalisée au préalable

4. <u>Dans le secteur identifié au plan de zonage, faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation :</u>

- Les constructions et aménagements sont autorisés sous réserve que :
  - l'occupation du sol s'intègre dans un schéma d'aménagement d'ensemble préalable à l'urbanisation de la zone, afin d'aboutir à un aménagement d'ensemble cohérent et à une bonne insertion dans l'environnement naturel et bâti préservant ainsi le caractère des lieux avoisinants. Ce schéma d'aménagement d'ensemble respectera les objectifs de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP)), notamment comprendre une part de 20% de logements locatifs sociaux, et les dispositions spécifiques prévues dans cette même OAP
  - soient réalisés les équipements nécessaires à la zone, notamment la création des réseaux nécessaires, au regard des objectifs de l'orientation d'aménagement et programmation (OAP) et des dispositions spécifiques prévues dans cette même OAP
  - l'opération porte sur une tranche cohérente et fonctionnelle, au regard des équipements du secteur concerné ou sur l'ensemble de la partie restante à urbaniser

5. <u>Sont autorisés sous conditions, en zones inondables (repérées au plan de zonage n°3) :</u>

a) *<u>Autorisations sous conditions spécifiques au risque d'inondation par remontées de nappe (toutes zones concernées)</u> :*

- les constructions, dans la mesure où l'assainissement sera techniquement possible.

b) *<u>Autorisations sous conditions spécifiques au risque d'inondation par submersion marine (zones situées entre 0 et 1 m en-dessous et au-dessus du niveau marin de référence</u>) :*

- Les installations, aménagements, extensions, transformations de bâtiments existants et les constructions autorisés doivent prendre en compte les dispositions suivantes :
  - Ne pas faire obstacle à l'écoulement temporaire des eaux ;
  - Situer le plancher du rez-de-chaussée des nouveaux logements à minimum 0,20 m au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues ou estimées. Cette disposition ne s'applique pas pour les extensions, en cas d'impossibilité technique ou fonctionnelle pour respecter cette règle ;
  - Limiter les remblais à la stricte emprise des constructions existantes et soumettre leur réalisation à avis des services compétents.
- Les affouillements et exhaussements de sols suivants sont autorisés :
  - S'ils sont liés à la conservation, la restauration, la création, la mise en valeur des zones humides et inondables,
  - S 'ils sont liés à la mise en œuvre d'équipement ou d'ouvrages de protection des biens et des personnes ou de régulation des eaux pluviales,
  - S 'ils concernent des travaux nécessaires à la lutte contre les inondations (création, réhabilitation de champs d'expansion de crues),
  - S 'ils concernent l'implantation d'ouvrage d'intérêt général et d'utilité publique
  - S'ils sont nécessaires à la desserte des constructions autorisées.

c) *<u>Autorisations sous conditions spécifiques au risque d'inondation par ruissellement (au sein des zones d'expansion des ruissellements</u>) :*

- Les nouvelles constructions et les extensions mesurées sous réserve de réaliser une étude hydrologique mesurant précisément le risque lié aux ruissellements

- Les nouvelles constructions et les extensions mesurées dans la mesure où celles-ci ne sont pas dans une zone à risque fort identifiée dans le bilan hydrologique de la commune et qu'elles présentent un rehaussement du rez-de-chaussée d'au moins 30 cm par rapport à la cote des plus hautes eaux pour un événement centennal, ou à défaut par rapport au terrain naturel.
- Les constructions ne faisant pas obstacle aux écoulements naturels de l'eau.
- Tout remblaiement, endiguement ou excavation des sols nécessaire à la réalisation d'ouvrages de lutte contre les inondations.
- Les aires de stationnement si le risque inondation a été levé par une étude hydrologique propre à l'opération.
- La reconstruction après sinistre (sauf si le sinistre est lié à une inondation) avec rehaussement du rez-de-chaussée d'au moins 30 cm par rapport à la cote des plus hautes eaux pour un événement centennal, ou à défaut par rapport au terrain naturel.

ARTICLE - UC 3 - ACCES ET VOIRIE.

1. Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas présenter de gêne ou risque à la circulation publique.
La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment la défense contre lincendie, la protection civile et le ramassage des ordures ménagères.

2. Voirie

Les voies, privées ou publiques, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménages de manière à permettre l'évolution des véhicules des services publics. Les voiries en impasse doivent être dotées d'un espace de retournement, sauf si elles ne desservent qu'une seule unité foncière. Dès lors que la configuration le permet, elles se prolongent par un cheminement piétonnier ou s'ouvrent sur un espace ouvert au public.

ARTICLE - UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.

1. Eau potable

Toute construction autorisée doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable par des

canalisations souterraines.
Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

2. Assainissement eaux usées

Toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un branchement particulier, en respectant les dispositions énoncées dans le règlement d'assainissement en vigueur.
Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le Syndicat Intercommunal d'Assainissement de la Côte de Nacre.

3. Assainissement eaux pluviales

Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales dans le réseau public doit être privilégiée. Il doit être recherché des solutions limitant les quantités d'eau de ruissellement ainsi que leur pollution, l'infiltration ou la rétention sur le terrain devant être privilégiée.

Le rejet vers le réseau public d'assainissement est limité à un débit de fuite fixé par le service gestionnaire et par les zonages d'assainissement lorsqu'ils existent.

Dans le cas d'un lotissement, d'une opération d'aménagement ou d'un permis dit « valant division », les dispositifs nécessaires à la rétention des eaux peuvent être conçus à l'échelle de l'ensemble du projet.

4. Autres réseaux

Les réseaux (électricité, téléphone, télévision, multimédia, etc.) et leur raccordement seront enterrés.

ARTICLE - UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

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

1. Règles

Les constructions devront être implantées :

- soit à l'alignement de l'emprise publique, sur au moins 50% de la façade
- soit avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à la limite de l'emprise publique, sur au moins 50% de la façade

2. Champs d'application

Les dispositions du présent article sappliquent aux voies ouvertes à la circulation publique de statut privé ou public ainsi quaux emprises publiques (jardin, parc public, place....).

Les règles exposées ci-dessus ne s'appliquent pas aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas les implantations édictées, aux installations, ouvrages et équipements techniques liés aux réseaux des services publics. Ils doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux.

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

1. Règles

Si les façades ne comportent pas de baies, les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit, en tout point du bâtiment, à une distance minimale de 3 mètres.

Si les façades comportent des baies, les constructions doivent être implantées à une distance minimale égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans être inférieure à 3 mètres.

2. Champs d'application

Les règles exposées ci-dessus ne s'appliquent pas aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas les dispositions édictées ci-avant, aux installations, ouvrages et équipements techniques liés aux réseaux des services publics. Ils doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux.

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

Les constructions doivent être conçues et implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par tout ou partie de construction qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

ARTICLE - UC 9 - EMPRISE AU SOL.

1. Au sein des espaces proches du rivage (délimités sur les plans de zonage n°1 et 2)

Le coefficient maximum d'emprise au sol, rapporté à la totalité de l'unité foncière d'implantation est égal à **40%** de l'unité foncière.

Pour les **parcelles de superficie inférieure à 250 m²**, le coefficient maximum d'emprise au sol, rapporté à la totalité de l'unité foncière d'implantation est égal à **70%** de l'unité foncière.

2. En dehors des espaces proches du rivage (délimités sur les plans de zonage n°1 et 2)

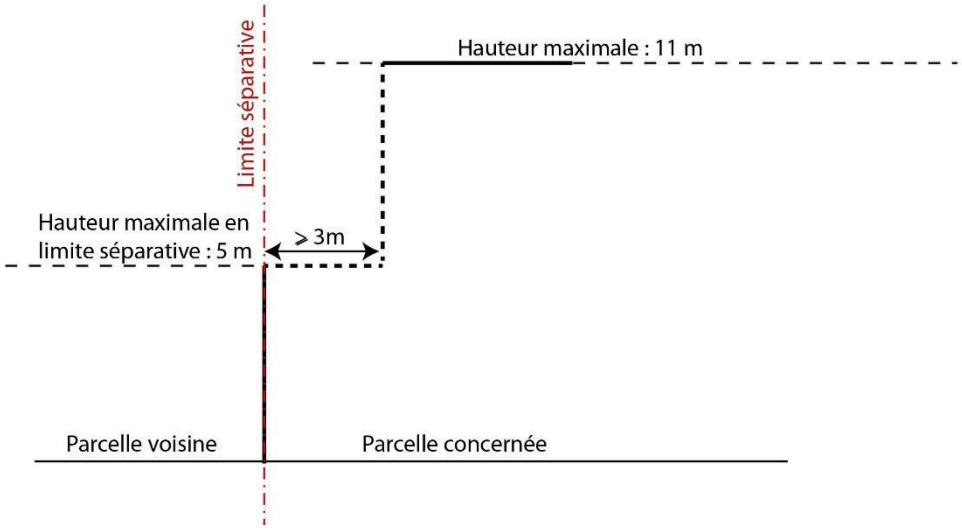
Le coefficient maximum d'emprise au sol, rapporté à la totalité de l'unité foncière d'implantation est égal à **50%** de l'unité foncière.

Pour les **parcelles de superficie inférieure à 250 m²**, le coefficient maximum d'emprise au sol, rapporté à la totalité de l'unité foncière d'implantation est égal à **80%** de l'unité foncière.

ARTICLE - UC 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.

La hauteur maximale est de **11 mètres.**

La hauteur maximale des **constructions implantées en limite séparative est de 5 mètres,** sur une **distance de 3 mètres minimum** comptée perpendiculairement à partir de la limite séparative.



ARTICLE - UC 11 - ASPECT EXTERIEUR.

1. Principes généraux

L'autorisation de construire peut ne pas être accordée pour les projets qui sont de nature par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou laspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, à porter atteinte au caractère ou à lintérêt de l eur environnement et à lintérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi quà la conservation des perspectives monumentales.
Lorientation du bâti et des lignes de faîtage doit suivre les lignes de composition et de structu re spatiale données par les tracés (alignement de faîtage existant, voies, passage…), le parcellaire et les constructions environnantes.

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes. Le traitement des façades, des toitures et des clôtures doit prendre en compte les rythmes, les couleurs et les matériaux de lenvironnement proche.
Le choix des couleurs, en dehors des matériaux conservant leurs tons naturels (briques, pierres et le cas-échéant, le bois) doit découler de l'architecture de la construction, dans le respect de l'ambiance chromatique environnante, tant construite que naturelle.

Aucune des dispositions ne peut faire obstacle à l'amélioration thermique des bâtiments.

2. Prescriptions architecturales

a) Façades

Les constructions devront être réalisées en matériaux dont la teinte se rapprochera le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région. Les façades qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, brique pleine jointoyée, essentage

dardoise, bois, etc.) devront recevoir un enduit soit teinté dans la masse à base de ciment pierre ou de chaux, soit peint ; les teintes vives et le blanc pur étant strictement interdit.

Les rénovations des façades présentant un intérêt patrimonial doivent être traitées dans un souci de préservation et de restauration des caractéristiques d'origine.

Les murs pignons doivent être traités en cohérence avec les façades principales.

Sont interdits :

- lemploi à nu, en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue dêtre recouverts dun revêtement ou dun enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses....
- les imitations de matériaux tels que fausse brique, fausse pierre ou faux pans de bois.

Les façades des bâtiments annexes seront réalisées dans des matériaux dont la teinte se rapprochera le plus possible de celle du bâtiment principal ou en bois.

b) Toitures

- **Couvertures**

Les matériaux de couvertures obligatoires sont :

- lardoise naturelle petit modèle rectangulaire (sauf modèle carré posé en diagonale) ;
- la tuile plate terre cuite ou aspect terre cuite ;

Les toitures en autres matériaux pourront être admises si, par leur situation à l'intérieur de la zone, elles ne nuisent pas l'intégrité du site :

- Ardoise fibre-ciment petit modèle (22x32cm) posée horizontalement,
- La tuile mécanique petit moule (20x30 cm) à pureau plat.

L'utilisation ou la conservation de toiture en cuivre, zinc ou plomb sont autorisées.

Les couvertures des bâtiments annexes seront réalisées dans des matériaux dont la teinte se rapprochera le plus possible de celle du bâtiment principal.
Les antennes de réception et d'émission de signaux doivent faire l'objet d'un traitement leur permettant de s'intégrer harmonieusement aux volumes de la construction et à l'aspect des couvertures et des terrasses.

c) Clôtures

Les clôtures seront composées :

- soit d'un grillage doublé d'une haie d'essences locales
- soit de potelets et lisses
- soit dun mur haut, à condition qu'il n'apporte aucune gêne à la visibilité le long des voies, réalisé en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, brique pleine jointoyée) ou, dans le cas contraire, recouvert dun enduit teinté dans la masse. La hauteur maximale ne devra pas dépasser 2 mètres ;
- soit d'un mur bahut, d'une hauteur de 0,60 mètres, surmonté ou non par un dispositif de claire voie, d'une lisse ou d'une grille.

Sont interdits en façade donnant sur la voie publique et en limite séparative :

- les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtues dun enduit ;
- les matériaux métalliques non décoratifs tels que les tubes ou les plaques de tôles et les clôtures de fortune.
- les grillages de plus de 1,80 mètre de hauteur au-dessus du sol.

Sont interdits uniquement en façade de la voie publique : les panneaux de béton préfabriqués. Ils sont autorisés en limite séparative, sous réserve d'être peints ou teintés dans la masse.

d) Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en simplantant selon une logique d'intégration qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.
Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire lobjet dune recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.
Les cages d'ascenseurs devront être insérées dans le volume de la construction, sauf s'il s'agit d'un élément architectural de qualité. Dans le cas où l'insertion n'est techniquement pas possible, elles devront respecter l'harmonie de la construction et des façades, sauf s'il s'agit d'un élément architectural de qualité.

Les climatisations seront sur les façades arrière (par rapport aux rues) et cachées des vues.

Dans le cas d'installation de volets roulants électriques ou manuels, ceux-ci ne pourront être disposés en saillie.

e) Citernes et stockage

Les citernes ou bacs de stockage de combustibles d'origine fossile, de même les citernes de récupération d'eau pluviale de plus de 1000 litres, ne doivent pas être apparents.

f) Systèmes d'énergie renouvelable

- **Capteurs solaires**

Les capteurs thermiques ou photovoltaïques seront proportionnés et disposés de manière équilibrée par rapport au bâtiment. Ils seront intégrés à la composition des façades, incorporés, pour les dispositifs en toiture, totalement dans le plan de couverture du bâti principal, sans saillie ni débord, à défaut ils devront être implantés sur du bâti annexe de moindre hauteur ; ils devront être le moins visibles possible du domaine public notamment depuis les points hauts.
Ils seront de couleur sombre ou se rapprochant le plus possible de celle de la toiture.

- **Pompes à chaleur**

Les installations de dispositifs d'aérothermie (air-air ou air-eau), pompes à chaleur et système de climatisation doivent être intégrées au bâti ou à son environnement, et ne pas créer de nuisances sonores continues et constantes, quel qu'en soit le degré, ni de vibrations sensibles, notamment de basses fréquences, hors du fonds.

ARTICLE - UC 12 - STATIONNEMENT.

1. Champs d'application

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, à l'intérieur de la propriété.

Chaque place devra faire au moins 2,50m X 5,00m.
Pour le stationnement handicapé, la superficie nécessaire pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès et les espaces de retournement, est de 40m² (à titre indicatif et à l'exclusion des véhicules poids lourds). Chaque place devra faire au moins 3,50m x 7,00m.

Mutualisation des places de stationnement
Dans les opérations d'urbanisme, il est possible de réaliser un parc commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération. Ainsi, les normes définies isolément par type de constructions pourront être réduites si les places de stationnement du parc commun correspondent à des occupations alternatives dans le courant de la journée ou de la semaine (bureaux d'entreprise, commerces, logements…), sur production d'un mémoire justificatif.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut, soit être autorisé à réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain, (à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 300 mètres de la construction principale), soit être tenu d'assurer dans le cadre d'une opération de construction de parkings publics le financement d'un nombre de parkings égal à celui des emplacements manquants.

Stationnement des véhicules non motorisés
Les emplacements seront couverts, sécurisés, éclairés, situés en rez-de-chaussée ou au premier sous-sol et facilement accessibles depuis les points d'accès au bâtiment. Ils seront équipés de dispositifs internes permettant d'appuyer les vélos et de les attacher par des antivols individuels.

2. Règles

Lors de toute opération de construction, de division de bâti existant, de changement de destination ou de transformation de locaux, devront être réalisées des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après :

- pour les constructions à usage d'habitation :
  - logements : 1 place de stationnement par 30m² de surface de plancher de construction, dans la limite de 2 places par logement
  - foyers et résidences collectives pour personnes âgées, étudiants, jeunes travailleurs : 1 place pour 3 logements.
  - pour les logements sociaux financés avec un prêt aidé de l'État : 1 place de stationnement par logement

- pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier ou de restaurant :
  - 1 place par chambre
  - 1 place par tranche de 10 m² de surface de salle de restaurant

- pour les constructions à usage de bureau : 1 place de stationnement par 40 m² de surface de plancher

- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif : le nombre de places stationnement sera adapté selon la nature des constructions ou installations, de leur situation géographique, de leur capacité d'accueil et de fréquentation simultanée

- stationnement des deux-roues :
  - pour les opérations de constructions comportant cinq logements et plus : une surface minimale de 3m², à laquelle s'ajoute :
    - ✓ 1,5 m² / logement de type chambre, studio, F1 ou F2
    - ✓ 3 m² / logement de type F3 ou F4
    - ✓ 4,5 m² / logement de type F5 ou plus
  - bureaux : une surface minimale de 3m², à laquelle s'ajoute 1,5 m² pour 80 m² de surface de plancher
  - équipements publics ou d'intérêt collectif : une offre de stationnement sera systématiquement prévue. Sa capacité devra être adaptée au type d'équipement, à sa fréquentation, à l'offre publique existante ou en projet à proximité, à la qualité de la desserte en transports collectifs…

ARTICLE - UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

Sur les terrains constructibles, il est prescrit un **coefficient de perméabilité de 40% minimum**, correspondant à une surface de l'unité foncière devant rester perméable aux eaux pluviales par un traitement de sol favorisant les infiltrations naturelles.
Pour les **parcelles de superficie inférieure à 250 m²**, il est prescrit un **coefficient de perméabilité de 10% minimum.**

30% de l'unité foncière, pour les parcelles de superficie supérieure à 250 m², doit être aménagée en **espaces verts** composés de :

- couverture végétale au sol de gazon ou de plantes couvrantes (plantes de potagers incluses)
- arbustes d'essences diverses et/ou haies champêtre composées d'essences diverses

L'usage de plantes exotiques ou invasives (ex : Renouée du Japon, Buddleia, …) est interdit.

Les plantations existantes y compris les haies doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales. Les mares, fossés et talus doivent être conservés.

Les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre pour 4 emplacements.
Les aires de stationnement des logements individuels ouvertes sur l'espace public seront en revêtement perméable.

Patrimoine naturel remarquable :

- Prescriptions communes aux espaces naturels remarquables identifiés au plan de zonage

Les **éléments du paysage identifiés** par des trames spécifiques sur le plan de zonage **et localisés sur le plan de zonage** sont **protégé**s au titre de l'article **L151-23 du Code de l'Urbanisme.** Ils devront impérativement être conservés.

Sont proscrites toutes les interventions pouvant modifier la topographie (excavations, exhaussements, remblaiement, dépôts de toute nature), la structure pédologique (affouillements, travaux entraînant un tassement ou un orniérage) et le régime hydrologique (drainage, création de puits, pompage et rejet notamment, y compris en amont des secteurs identifiés).
Sont également interdits, la destruction et la dégradation dhabitats naturels, despèces et de leurs

habitats protégés au titre de lartic le L 411-1 du Code de lEnvironnement.

- **Cas particulier**

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

- aux travaux dentretien et de restauration écologique (fauchage avec exportation, réouverture de milieu par débroussaillage, étrepage et création de mares peu profonde, curage...) ;
- aux travaux nécessaires à lentretien et la création douvrages dintérêt général liés à leau (bassin de rétention, captage deau potable...)

Article - UC 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet

Article – UC 15 – Performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de prescription spéciale.

Article - UC 16 – Infrastructures et communications électroniques

Il n'est pas fixé de prescription spéciale.

ZONE UE

ARTICLE - UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

1. **Sont interdits en zone UE :**

- Les constructions à destination d'exploitation forestière ou agricole
- Les constructions à destination d'habitation exceptées celles mentionnées à l'article 2
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article 2
- Les carrières, exhaussements et affouillements des sols à l'exception de ceux visés à l'article 2
- Le stationnement de caravanes d'habitation, les habitations légères de loisirs et parcs résidentiels de loisirs
- Les abris de fortune, les dépôts de véhicules, de ferrailles, de combustibles, de déchets et les entreprises de cassage de voitures
- Les sous-sols

2. **Sont interdits en zones inondables, repérées au plan de zonage n°3** :

a) Interdictions spécifiques au risque d'inondation par débordement de nappes :

Toute nouvelle construction.

b) Interdictions spécifiques au risque d'inondation par remontée de nappes (zone de risque pour les réseaux et sous-sols : 0 à 1m) :

- Les sous-sols ;
- L'infiltration des eaux pluviales dans le sol ;
- L'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).

c) Interdictions spécifiques au risque d'inondation par remontée de nappes (zone de risque pour les sous-sols : 1 à 2.5m) :

- Les sous-sols ;
- L'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).

Pour information, le territoire est également concerné par un risque d'inondation par remontée de nappes (zone de risque pour les infrastructures profondes : 2.5m à 5m)

d) Interdictions spécifiques au risque d'inondation par submersion marine (bande de précaution et zones situées à plus d'un mètre au-dessous du niveau marin de référence)
Toute nouvelle construction est interdite

e) Interdictions spécifiques au risque d'inondation par submersion marine, (zones situées entre 0 et 1 m en-dessous et au-dessus du niveau marin de référence) :

- Tous types daffouillements ou exhaussement de sols, exceptés ceux mentionnés à l'article UA2 ;
- La reconstruction d'un bien sinistré par une inondation (bien sinistré à plus de 50%) ;
- Les Etablissements Recevant du Public (ERP) stratégiques et établissements difficilement évacuables (sensibles)

f) Interdictions spécifiques au risque d'inondation par ruissellement (au sein des zones d'expansion des ruissellements) :

- Toutes nouvelles constructions de quelque nature que ce soit à l'exception de celles

mentionnées à l'article 2.
- Tout remblaiement, endiguement ou excavation de quelque nature que ce soit à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2.
- Les changements de destination des constructions existantes ayant pour effet d'exposer plus de personnes au risque inondations.
- Les aires de stationnement, sauf celles mentionnées à l'article 2.
- Les clôtures pleines et leur reconstruction.

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

1. **Déclinaison de la loi littoral – les espaces proches du rivage (repérés au plan de zonage n°1 et 2) :**

Conformément aux prescriptions de larticle L121 -13 du Code de lUrbanisme, les unités foncières comprises dans les espaces proches du rivage sont soumises au principe dextension limitée de lurbanisation. Les opérations de construction envisagées dans les espaces proches du rivage doivent donc seffectuer en densification des ensembles bâtis existants.

2. **Sont autorisés sous conditions, dans la zone UE :**

- Les constructions à usage d'habitation ne sont admises qu'à condition d'être destinées à des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou installations admises dans la zone
- Les installations classées pour l'environnement, soumises à autorisation ou déclaration préalable, sous réserve qu'elles n'entrainent pour le voisinage aucune insalubrité ni aucune nuisance susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes ou aux biens
- Les dépôts d'hydrocarbures à condition que des dispositions soient prises pour limiter les risques d'incendie et en éviter la propagation.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés aux ouvrages travaux, aménagements et constructions autorisés de la zone
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, dès lors que le sinistre n'est pas lié aux risques identifiés sur les documents graphiques du présent Plan Local d'Urbanisme
- Le changement de destination est autorisé sous réserve que leur nouvel usage soit compatible avec l'habitat

3. **Sont autorisés sous conditions, dans la zone UEt :**

- Les activités économiques, sous réserve d'être en lien avec la proximité de la mer et le tourisme.

4. **Sont autorisés sous conditions, en zones inondables (repérées au plan de zonage n°3) :**

a) *Autorisations sous conditions spécifiques au risque d'inondation par remontées de nappe (toutes zones concernées) :*

Les constructions, dans la mesure où l'assainissement sera techniquement possible.

b) *Autorisations sous conditions, spécifiques au risque de submersion marine (zones situées entre 0 et 1 m en-dessous et au-dessus du niveau marin de référence):*

- Les installations, aménagements, extensions, transformations de bâtiments existants et les

constructions autorisés doivent prendre en compte les dispositions suivantes :

- Ne pas faire obstacle à l'écoulement temporaire des eaux ;
- Situer le plancher du rez-de-chaussée des nouveaux logements à minimum 0,20 m au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues ou estimées. Cette disposition ne s'applique pas pour les extensions, en cas d'impossibilité technique ou fonctionnelle pour respecter cette règle ;
- Limiter les remblais à la stricte emprise des constructions existantes et soumettre leur réalisation à avis des services compétents.

- Les affouillements et exhaussements de sols suivants sont autorisés :
  - S'ils sont liés à la conservation, la restauration, la création, la mise en valeur des zones humides et inondables,
  - S 'ils sont liés à la mise en œuvre d'équipement ou d'ouvrages de protection des biens et des personnes ou de régulation des eaux pluviales,
  - S 'ils concernent des travaux nécessaires à la lutte contre les inondations (création, réhabilitation de champs d'expansion de crues),
  - S 'ils concernent l'implantation d'ouvrage d'intérêt général et d'utilité publique
  - S'ils sont nécessaires à la desserte des constructions autorisées.

c) Autorisations sous conditions spécifiques au risque d'inondation par ruissellement (au sein des zones d'expansion des ruissellements) :

- Les nouvelles constructions et les extensions mesurées sous réserve de réaliser une étude hydrologique mesurant précisément le risque lié aux ruissellements
- Les nouvelles constructions et les extensions mesurées dans la mesure où celles-ci ne sont pas dans une zone à risque fort identifiée dans le bilan hydrologique de la commune et qu'elles présentent un rehaussement du rez-de-chaussée d'au moins 30 cm par rapport à la cote des plus hautes eaux pour un événement centennal, ou à défaut par rapport au terrain naturel.
- Les constructions ne faisant pas obstacle aux écoulements naturels de l'eau.
- Tout remblaiement, endiguement ou excavation des sols nécessaire à la réalisation d'ouvrages de lutte contre les inondations.
- Les aires de stationnement si le risque inondation a été levé par une étude hydrologique propre à l'opération.
- La reconstruction après sinistre (sauf si le sinistre est lié à une inondation) avec rehaussement du rez-de-chaussée d'au moins 30 cm par rapport à la cote des plus hautes eaux pour un événement centennal, ou à défaut par rapport au terrain naturel.

ARTICLE - UE 3 - VOIRIE.

1. Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas présenter de gêne ou risque à la circulation publique.
La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent

comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment la défense contre lincendie, la protection civile et le ramassage des ordures ménagères.

2. Voirie

Les voies, privées ou publiques, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménages de manière à permettre l'évolution des véhicules des services publics. Les voiries en impasse doivent être dotées d'un espace de retournement, sauf si elles ne desservent qu'une seule unité foncière. Dès lors que la configuration le permet, elles se prolongent par un cheminement piétonnier ou s'ouvrent sur un espace ouvert au public.
La desserte interne des parcelles devra permettre aux véhicules semi-remorques de faire demi-tour sur le terrain afin d'éviter toute manœuvre sur la voie publique.

ARTICLE - UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.

1. Eau potable

Toute construction autorisée doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable par des canalisations souterraines.
Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

2. Assainissement eaux usées

Toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un branchement particulier, en respectant les dispositions énoncées dans le règlement d'assainissement en vigueur.
Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le Syndicat Intercommunal d'Assainissement de la Côte de Nacre.

3. Assainissement eaux pluviales

Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales dans le réseau public doit être privilégiée. Il doit être recherché des solutions limitant les quantités d'eau de ruissellement ainsi que leur pollution, l'infiltration ou la rétention sur le terrain devant être privilégiée.

Le rejet vers le réseau public d'assainissement est limité à un débit de fuite fixé par le service gestionnaire et par les zonages d'assainissement lorsqu'ils existent.
L'évacuation dans les réseaux publics des eaux pluviales de ruissellement sur les aires de stationnement est subordonnée à un pré-traitement suivant la réglementation en vigueur.

4. Autres réseaux

Les réseaux (électricité, téléphone, télévision, multimédia, etc.) et leur raccordement seront enterrés.

ARTICLE - UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Il n'est pas fixé de prescription spéciale.

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

1. **Règles**

Les constructions seront implantées à 5 mètres au moins en retrait par rapport à l'alignement des voies.

2. **Champs d'application**

Les dispositions du présent article sappliquent aux voies ouvertes à la circulation publique de statut privé ou public ainsi quaux emprises publiques (jardin, parc public, place…).
Les règles exposées ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations, ouvrages et équipements techniques liés aux réseaux des services publics. Ils doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux.

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

1. **Règles**

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur l'une et/ou l'autre des limites séparatives, à condition que toute façade implantée en limite séparative ne comporte pas d'ouverture
- soit, en tout point du bâtiment, à une distance minimale de 3 mètres

2. **Champs d'application**

Les règles exposées ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations, ouvrages et équipements techniques liés aux réseaux des services publics. Ils doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux.

Les bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux règles édictées par le présent article peuvent faire l'objet d'extension et de surélévation dès lors que ces dernières sont réalisées dans le respect des dispositions du présent article.

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

Les constructions doivent être conçues et implantées de telle manière que la distance entre deux bâtiments soit au moins égale à 3 mètres.

ARTICLE - UE 9 - EMPRISE AU SOL.

1. **Au sein des espaces proches du rivage** (délimités sur les plans de zonage n°1 et 2)

Le coefficient maximum d'emprise au sol, rapporté à la totalité de l'unité foncière d'implantation est

égal à **50%** de l'unité foncière.

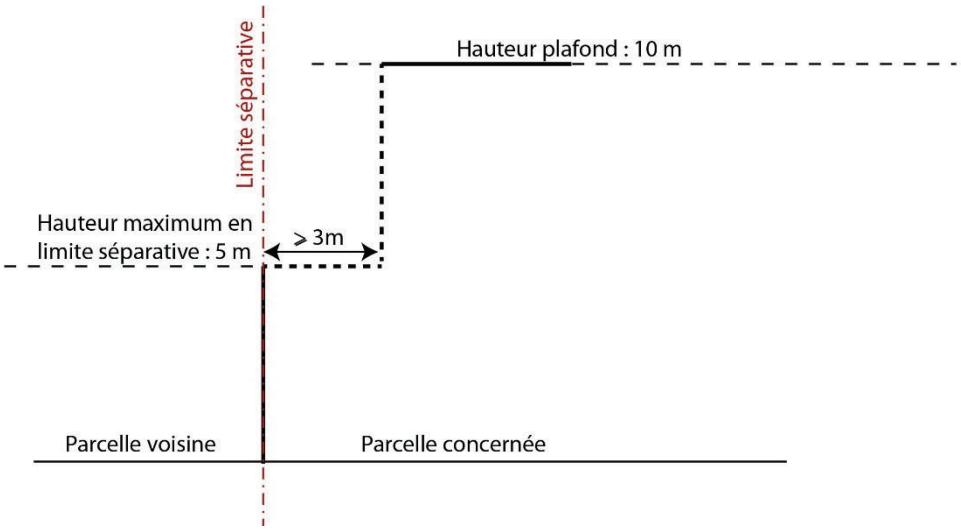
2. **En dehors des espaces proches du rivage** (délimités sur les plans de zonage n°1 et 2)

Le coefficient maximum d'emprise au sol, rapporté à la totalité de l'unité foncière d'implantation est égal à **70%** de l'unité foncière.

ARTICLE - UE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.

La hauteur maximale des constructions est de **12 mètres**.

La hauteur maximale des **constructions implantées en limite séparative est de 5 mètres,** sur une **distance de 3 mètres minimum** comptée perpendiculairement à partir de la limite séparative.



ARTICLE - UE 11 - ASPECT EXTERIEUR.

1. Principes généraux

L'autorisation de construire peut ne pas être accordée pour les projets qui sont de nature par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou laspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, à porter atteinte au caractère ou à lintérêt de leur environnement et à lintérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi quà la conservation des perspectives monumentales.
Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes. Le traitement des façades, des toitures et des clôtures doit prendre en compte les rythmes, les couleurs et les matériaux de lenvironnement proche.
Le choix des couleurs, en dehors des matériaux conservant leurs tons naturels (briques, pierres et le cas-échéant, le bois) doit découler de l'architecture de la construction, dans le respect de l'ambiance chromatique environnante, tant construite que naturelle.
Aucune des dispositions ne peut faire obstacle à l'amélioration thermique des bâtiments.

2. Prescriptions architecturales

a) Façades

Lemploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment est interdit.
En dehors des couleurs propres aux matériaux naturels (bois, pierre, etc…), ou assimilés (bétons blancs, bétons de gravillons lavés, etc…), seules sont autorisées les teintes allant du blanc cassé au gris pour les revêtements de façade ; le blanc pur, le noir et les teintes vives étant strictement interdits.

b) Toitures

Les constructions doivent être couvertes par des toitures à faible pente (inférieure ou égale à 15°).

En dehors des couleurs propres aux matériaux naturels (ardoise, terre cuite, etc…), seules sont autorisées les valeurs allant du gris clair au gris graphite.

Les antennes paraboliques seront installées de manière à ne pas être visibles depuis le domaine public.

c) Clôtures

Toute réalisation de clôture sur le périmètre de la parcelle est interdite. Ne sera autorisée, sous réserve d'un accord écrit de la municipalité, que la réalisation ponctuelle de clôtures rendue nécessaire par la nature de l'activité exercée sur la parcelle.
Ces clôtures, de 2m maximum de hauteur, constituées de profilés métalliques fins, grillagées, seront de couleur vert impérial. Elles seront doublées par des plantations arbustives d'essences locales.

d) Citernes et stockage

Les citernes ou bacs de stockage de combustibles d'origine fossile, de même les citernes de récupération d'eau pluviale de plus de 1000 litres, ne doivent pas être apparents.

ARTICLE - UE 12 - STATIONNEMENT.

1. Champs d'application

Chaque opération doit assurer sur l'emprise de son terrain le stationnement des véhicules de l'ensemble du personnel et des visiteurs, ainsi que le stationnement, les aires de manœuvres, les aires de chargement et de déchargement des véhicules de livraison et de service.
Tout stationnement sur le domaine public est interdit en dehors des aires de stationnement aménagées.

Stationnement des véhicules non motorisés
Les emplacements seront couverts, sécurisés, éclairés, situés en rez-de-chaussée ou au premier sous-sol et facilement accessibles depuis les points d'accès au bâtiment. Ils seront équipés de dispositifs internes permettant d'appuyer les vélos et de les attacher par des antivols individuels.

2. Règles

- Pour les activités économiques autorisées :

Une étude spécifique définissant et justifiant les besoins en places de stationnement est exigée pour tout programme de surface de plancher supérieure à 500 m².

A défaut d'étude spécifique, et uniquement pour les activités d'une surface de plancher inférieure à 500 m², le nombre de places de stationnement sera calculé à raison :

- d'une place par 40 m² de surface de plancher pour les bureaux
- d'une place par 60 m² de surface de plancher pour l'artisanat et commerces

  - d'une place par chambre pour l'hôtellerie
  - d'une place par 10 m² de salle de restaurant

- Pour les logements : 0,5 place par 15 m² de surface de plancher, dans la limite de 2 places par logement.

- Stationnement des deux-roues :
  - Bureaux : une surface minimale de 3m², à laquelle s'ajoute 1,5 m² pour 80 m² de surface de plancher
  - Equipements publics ou d'intérêt collectif : une offre de stationnement sera systématiquement prévue. Sa capacité devra être adaptée au type d'équipement, à sa fréquentation, à l'offre publique existante ou en projet à proximité, à la qualité de la desserte en transports collectifs…

ARTICLE - UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

Sur les terrains constructibles, il est prescrit un **coefficient de perméabilité de 20% minimum**, correspondant à une surface de l'unité foncière devant rester perméable aux eaux pluviales par un traitement de sol favorisant les infiltrations naturelles.

15% de l'unité foncière doit être aménagée en **espaces verts** composés de :

- couverture végétale au sol de gazon ou de plantes couvrantes (plantes de potagers incluses)
- arbustes d'essences diverses et/ou haies champêtre composées d'essences diverses

L'usage de plantes exotiques ou invasives (ex : Renouée du Japon, Buddleia, …) est interdit.

Les plantations existantes y compris les haies doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales. Les mares, fossés et talus doivent être conservés.

Les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre pour 4 emplacements.

Les limites d'emprise des voies publiques seront plantées d'une haie arbustive d'essences locales.

Quand les citernes de gaz comprimé et autres combustibles ne sont pas enterrées, elles doivent être entourées d'une haie d'arbustes à feuillage persistant et d'un grillage vert rigide entre la haie et la citerne.

Article - UE 14 - Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de prescription spéciale.

Article - UE 15 – Performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de prescription spéciale.

Article - UE 16 – Infrastructures et communications électroniques

Il n'est pas fixé de prescription spéciale.

LES ZONES A URBANISER

ZONE AUc

ARTICLE - AUc 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

1. **Sont interdits en zone AUc :**

- Les constructions à destination dindustrie, d'entrepôt, de commerce, d'artisanat et d'exploitation agricole ou forestière
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article 2
- Les carrières, affouillements et exhaussements de sols, sauf ceux mentionnés à l'article 2
- Les abris de fortune, les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés
- Les sous-sols

2. **Sont interdits en zones inondables, repérées au plan de zonage n°3 :**

a) Interdictions spécifiques au risque d'inondation par débordement de nappes :

Toute nouvelle construction.

b) Interdictions spécifiques au risque d'inondation par remontée de nappes (zone de risque pour les réseaux et sous-sols : 0 à 1m) :

- Les sous-sols ;
- L'infiltration des eaux pluviales dans le sol ;
- L'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).

c) Interdictions spécifiques au risque d'inondation par remontée de nappes (zone de risque pour les sous-sols : 1 à 2.5m) :

- Les sous-sols ;
- L'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).

Pour information, le territoire est également concerné par un risque d'inondation par remontée de nappes (zone de risque pour les infrastructures profondes : 2.5m à 5m)

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

1. **Sont autorisés sous conditions, dans la zone AUc :**

- Les opérations portant sur un terrain d'une superficie n'excédant pas 1 hectare, à condition que la taille des parcelles de logements individuels ne dépasse pas 500 m² en moyenne
- Les opérations portant sur un terrain dont la superficie est supérieure à 1 hectare, à condition que :
    - la densité minimale moyenne nette soit supérieure à 20 logements par hectare
    - la proportion de logements collectifs et/ou intermédiaires ne soit pas inférieure à 40% des logements construits
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, sous réserve qu'elles soient nécessaires à la vie du quartier et à condition qu'elles n'apportent pas de nuisances au voisinage
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés aux ouvrages travaux, aménagements et constructions autorisés de la zone

2. **Dans le secteur identifié au plan de zonage, faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation :**

- Les constructions et aménagements sont autorisés sous réserve que :
  - l'occupation du sol s'intègre dans un schéma d'aménagement d'ensemble préalable à l'urbanisation de la zone, afin d'aboutir à un aménagement d'ensemble cohérent et à une bonne insertion dans l'environnement naturel et bâti préservant ainsi le caractère des lieux avoisinants. Ce schéma d'aménagement d'ensemble respectera les objectifs de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP), notamment comprendre une part de 20% de logements locatifs sociaux, et les dispositions spécifiques prévues dans cette même OAP,
  - soient réalisés les équipements nécessaires à la zone, notamment la création des réseaux nécessaires, au regard des objectifs de l'orientation d'aménagement et programmation (OAP) et des dispositions spécifiques prévues dans cette même OAP
  - l'opération porte sur une tranche cohérente et fonctionnelle, au regard des équipements du secteur concerné ou sur l'ensemble de la partie restante à urbaniser

3. **Sont autorisés sous conditions, en zones inondables (repérées au plan de zonage n°3)** (risque d'inondation par remontées de nappe, toutes zones concernées):

- les constructions, dans la mesure où l'assainissement sera techniquement possible.

ARTICLE - AUc 3 - ACCES ET VOIRIE.

1. Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas présenter de gêne ou risque à la circulation publique.
La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment la défense contre lincendie, la protection civile et le ramassage des ordures ménagères.

2. Voirie

Les voies, privées ou publiques, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménages de manière à permettre l'évolution des véhicules des services publics. Les voiries en impasse doivent être dotées d'un espace de retournement,

sauf si elles ne desservent qu'une seule unité foncière. Dès lors que la configuration le permet, elles se prolongent par un cheminement piétonnier ou s'ouvrent sur un espace ouvert au public.

ARTICLE - AUc 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.

1. Eau potable

Toute construction autorisée doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable par des canalisations souterraines.
Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

2. Assainissement eaux usées

Toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un branchement particulier, en respectant les dispositions énoncées dans le règlement d'assainissement en vigueur.
Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le Syndicat Intercommunal d'Assainissement de la Côte de Nacre.

3. Assainissement eaux pluviales

Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales dans le réseau public doit être privilégiée. Il doit être recherché des solutions limitant les quantités d'eau de ruissellement ainsi que leur pollution, l'infiltration ou la rétention sur le terrain devant être privilégiée.

Le rejet vers le réseau public d'assainissement est limité à un débit de fuite fixé par le service gestionnaire et par les zonages d'assainissement lorsqu'ils existent.

Dans le cas d'un lotissement, d'une opération d'aménagement ou d'un permis dit « valant division », les dispositifs nécessaires à la rétention des eaux peuvent être conçus à l'échelle de l'ensemble du projet.

4. Autres réseaux

Les réseaux (électricité, téléphone, télévision, multimédia, etc.) et leur raccordement seront enterrés.

ARTICLE - AUc 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

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

1. Règles

Les constructions devront être implantées :

- soit à l'alignement de l'emprise publique, sur au moins 50% de la façade
- soit avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à la limite de l'emprise publique, sur au moins 50% de la façade

2. Champs d'application

Les dispositions du présent article sappliquent aux voies ouvertes à la circulation publique de statut privé ou public ainsi quaux emprises publiques (jardin, parc public, place….).

Les règles exposées ci-dessus ne s'appliquent pas aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas les implantations édictées, aux installations, ouvrages et équipements techniques liés aux réseaux des services publics. Ils doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux.

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

1. Règles

Si les façades ne comportent pas de baies, les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit, en tout point du bâtiment, à une distance minimale de 3 mètres.

Si les façades comportent des baies, les constructions doivent être implantées à une distance minimale égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans être inférieure à 3 mètres.

2. Champs d'application

Les règles exposées ci-dessus ne s'appliquent pas aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas les dispositions édictées ci-avant, aux installations, ouvrages et équipements techniques liés aux réseaux des services publics. Ils doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux.

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

Les constructions doivent être conçues et implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par tout ou partie de construction qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

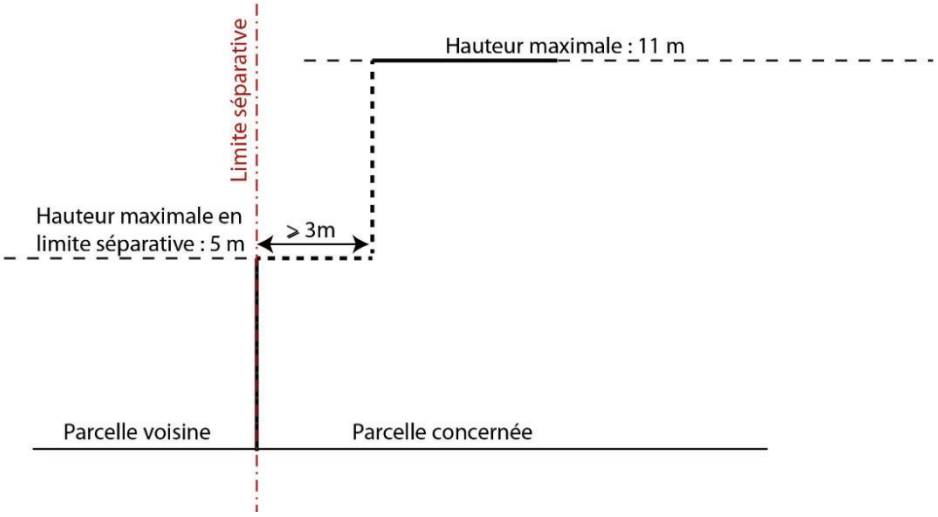
ARTICLE - AUc 9 - EMPRISE AU SOL.

Le coefficient maximum d'emprise au sol, rapporté à la totalité de l'unité foncière d'implantation est égal à **50%** de l'unité foncière.

ARTICLE - AUc 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.

La hauteur maximale est de **11 mètres.**

La hauteur maximale des **constructions implantées en limite séparative est de 5 mètres,** sur une **distance de 3 mètres minimum** comptée perpendiculairement à partir de la limite séparative.



ARTICLE - AUc 11 - ASPECT EXTERIEUR.

1. Principes généraux

L'autorisation de construire peut ne pas être accordée pour les projets qui sont de nature par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou laspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, à porter atteinte au caractère ou à lintérêt de l eur environnement et à lintérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi quà la conservation des perspectives monumentales.
Lorientation du bâti et des lignes de faîtage doit suivre les lignes de composition et de structu re spatiale données par les tracés (alignement de faîtage existant, voies, passage…), le parcellaire et les constructions environnantes.

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes. Le traitement des façades, des toitures et des clôtures doit prendre en compte les rythmes, les couleurs et les matériaux de lenvironnement proche.
Le choix des couleurs, en dehors des matériaux conservant leurs tons naturels (briques, pierres et le cas-échéant, le bois) doit découler de l'architecture de la construction, dans le respect de l'ambiance chromatique environnante, tant construite que naturelle.

Aucune des dispositions ne peut faire obstacle à l'amélioration thermique des bâtiments.

2. Prescriptions architecturales

a) Façades

Les constructions devront être réalisées en matériaux dont la teinte se rapprochera le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région. Les façades qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, brique pleine jointoyée, essentage dardoise, bois, etc) devront recevoir un enduit soit teinté dans la masse à base de ciment pierre ou de chaux, soit peint ; les teintes vives et le blanc pur étant strictement interdit.

Les rénovations des façades présentant un intérêt patrimonial doivent être traitées dans un souci de préservation et de restauration des caractéristiques d'origine.

Les murs pignons doivent être traités en cohérence avec les façades principales.

Sont interdits :

- lemploi à nu, en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue dêtre recouverts dun revêtement ou dun enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses....
- les imitations de matériaux tels que fausse brique, fausse pierre ou faux pans de bois.

Les façades des bâtiments annexes seront réalisées dans des matériaux dont la teinte se rapprochera le plus possible de celle du bâtiment principal ou en bois.

b) Toitures

- **Couvertures**

Les matériaux de couvertures obligatoires sont :

- lardoise naturelle petit modèle rectangulaire (sauf modèle carré posé en diagonale) ;
- la tuile plate terre cuite ou aspect terre cuite ;

Les toitures en autres matériaux pourront être admises si, par leur situation à l'intérieur de la zone, elles ne nuisent pas l'intégrité du site :

- Ardoise fibre-ciment petit modèle (22x32cm) posée horizontalement,
- La tuile mécanique petit moule (20x30 cm) à pureau plat.

L'utilisation ou la conservation de toiture en cuivre, zinc ou plomb sont autorisées.

Les couvertures des bâtiments annexes seront réalisées dans des matériaux dont la teinte se rapprochera le plus possible de celle du bâtiment principal.
Les antennes de réception et d'émission de signaux doivent faire l'objet d'un traitement leur permettant de s'intégrer harmonieusement aux volumes de la construction et à l'aspect des couvertures et des terrasses.

c) Clôtures

Les clôtures seront composées :

- soit d'un grillage doublé d'une haie d'essences locales
- soit de potelets et lisses
- soit dun mur haut, à condition qu'il n'apporte aucune gêne à la visibilité le long des voies, réalisé en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, brique pleine jointoyée) ou, dans le cas contraire, recouvert dun enduit teinté dans la masse. La hauteur maximale ne devra pas dépasser 2 mètres ;
- soit d'un mur bahut, d'une hauteur de 0,60 mètres, surmonté ou non par un dispositif de claire voie, d'une lisse ou d'une grille.

Sont interdits en façade donnant sur la voie publique et en limite séparative :

- les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtues dun enduit ;
- les matériaux métalliques non décoratifs tels que les tubes ou les plaques de tôles et les clôtures de fortune.
- les grillages de plus de 1,80 mètre de hauteur au-dessus du sol.

Sont interdits uniquement en façade de la voie publique : les panneaux de béton préfabriqués. Ils sont autorisés en limite séparative, sous réserve d'être peints ou teintés dans la masse.

d) Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en simplantant selon une logique d'intégration qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.
Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire lobjet dune recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.
Les cages d'ascenseurs devront être insérées dans le volume de la construction, sauf s'il s'agit d'un élément architectural de qualité. Dans le cas où l'insertion n'est techniquement pas possible, elles devront respecter l'harmonie de la construction et des façades, sauf s'il s'agit d'un élément architectural de qualité.

Les climatisations seront sur les façades arrière (par rapport aux rues) et cachées des vues.

Dans le cas d'installation de volets roulants électriques ou manuels, ceux-ci ne pourront être disposés en saillie.

e) Citernes et stockage

Les citernes ou bacs de stockage de combustibles d'origine fossile, de même les citernes de récupération d'eau pluviale de plus de 1000 litres, ne doivent pas être apparents.

f) Systèmes d'énergie renouvelable

- **Capteurs solaires**

Les capteurs thermiques ou photovoltaïques seront proportionnés et disposés de manière équilibrée par rapport au bâtiment. Ils seront intégrés à la composition des façades, incorporés, pour les dispositifs en toiture, totalement dans le plan de couverture du bâti principal, sans saillie ni débord, à défaut ils devront être implantés sur du bâti annexe de moindre hauteur ; ils devront être le moins visibles possible du domaine public notamment depuis les points hauts.
Ils seront de couleur sombre ou se rapprochant le plus possible de celle de la toiture.

- **Pompes à chaleur**

Les installations de dispositifs d'aérothermie (air-air ou air-eau), pompes à chaleur et système de climatisation doivent être intégrées au bâti ou à son environnement, et ne pas créer de nuisances sonores continues et constantes, quel qu'en soit le degré, ni de vibrations sensibles, notamment de basses fréquences, hors du fonds.

ARTICLE - AUc 12 - STATIONNEMENT.

1. Champs d'application

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, à l'intérieur de la propriété.

Chaque place devra faire au moins 2,50m X 5,00m.

Pour le stationnement handicapé, la superficie nécessaire pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès et les espaces de retournement, est de 40m² (à titre indicatif et à l'exclusion des véhicules poids lourds). Chaque place devra faire au moins 3,50m x 7,00m.

Mutualisation des places de stationnement
Dans les opérations d'urbanisme, il est possible de réaliser un parc commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération. Ainsi, les normes définies isolément par type de constructions pourront être réduites si les places de stationnement du parc commun correspondent à des occupations alternatives dans le courant de la journée ou de la semaine (bureaux d'entreprise, commerces, logements…), sur production d'un mémoire justificatif.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut, soit être autorisé à réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain, (à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 300 mètres de la construction principale), soit être tenu d'assurer dans le cadre d'une opération de construction de parkings publics le financement d'un nombre de parkings égal à celui des emplacements manquants.

Stationnement des véhicules non motorisés
Les emplacements seront couverts, sécurisés, éclairés, situés en rez-de-chaussée ou au premier sous-sol et facilement accessibles depuis les points d'accès au bâtiment. Ils seront équipés de dispositifs internes permettant d'appuyer les vélos et de les attacher par des antivols individuels.

2. Règles

Lors de toute opération de construction, de division de bâti existant, de changement de destination ou de transformation de locaux, devront être réalisées des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après :

- pour les constructions à usage d'habitation :
  - logements : 1 place de stationnement par 30m² de surface de plancher de construction, dans la limite de 2 places par logement
  - foyers et résidences collectives pour personnes âgées, étudiants, jeunes travailleurs : 1 place pour 3 logements.
  - pour les logements sociaux financés avec un prêt aidé de l'État : 1 place de stationnement par logement

- pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier ou de restaurant :
  - 1 place par chambre
  - 1 place par tranche de 10 m² de surface de salle de restaurant

- pour les constructions à usage de bureau : 1 place de stationnement par 40 m² de surface de plancher

- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif : le nombre de places stationnement sera adapté selon la nature des constructions ou installations, de leur situation géographique, de leur capacité d'accueil et de fréquentation simultanée

- stationnement des deux-roues :
  - pour les opérations de constructions comportant cinq logements et plus : une surface minimale de 3m², à laquelle s'ajoute :

- ✓ 1,5 m² / logement de type chambre, studio, F1 ou F2
- ✓ 3 m² / logement de type F3 ou F4
- ✓ 4,5 m² / logement de type F5 ou plus

- bureaux : une surface minimale de 3m², à laquelle s'ajoute 1,5 m² pour 80 m² de surface de plancher
- équipements publics ou d'intérêt collectif : une offre de stationnement sera systématiquement prévue. Sa capacité devra être adaptée au type d'équipement, à sa fréquentation, à l'offre publique existante ou en projet à proximité, à la qualité de la desserte en transports collectifs…

ARTICLE - AUc 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

Sur les terrains constructibles, il est prescrit un **coefficient de perméabilité de 40% minimum**, correspondant à une surface de l'unité foncière devant rester perméable aux eaux pluviales par un traitement de sol favorisant les infiltrations naturelles.
Pour les **parcelles de superficie inférieure à 250 m²**, il est prescrit un **coefficient de perméabilité de 10% minimum.**

30% de l'unité foncière, pour les parcelles de superficie supérieure à 250 m², doit être aménagée en **espaces verts** composés de :

- couverture végétale au sol de gazon ou de plantes couvrantes (plantes de potagers incluses)
- arbustes d'essences diverses et/ou haies champêtre composées d'essences diverses

L'usage de plantes exotiques ou invasives (ex : Renouée du Japon, Buddleia, …) est interdit.

Les plantations existantes y compris les haies doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales. Les mares, fossés et talus doivent être conservés.

Les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre pour 4 emplacements.
Les aires de stationnement des logements individuels ouvertes sur l'espace public seront en revêtement perméable.

Article - AUc 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet

Article – AUc 15 – Performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de prescription spéciale.

Article - AUc 16 – Infrastructures et communications électroniques

Il n'est pas fixé de prescription spéciale.

LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

ZONE A

ARTICLE - A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

1. Sont interdits en zone A :

En raison des conditions restreintes d'occupation et utilisation du sol en zone A, définie comme zone à protéger, sont interdits :

- toutes occupations ou utilisations autres que celles autorisées à l'article A 2 suivant.

2. Sont interdits en zone Ap :

Tout type de construction quelle qu'en soit la destination.

3. Risque d'inondation repéré au plan de zonage n°3 :

a) Interdictions spécifiques au risque d'inondation par débordement de nappes :

Toute nouvelle construction.

b) Interdictions spécifiques au risque d'inondation par remontée de nappes (zone de risque pour les réseaux et sous-sols : 0 à 1m) :

- Les sous-sols non adaptés à l'aléa ;
- L'infiltration des eaux pluviales dans le sol ;
- L'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).

c) Interdictions spécifiques au risque d'inondation par remontée de nappes (zone de risque pour les sous-sols : 1 à 2.5m) :

- Les sous-sols non adaptés à l'aléa ;
- L'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).

Pour information, le territoire est également concerné par un risque d'inondation par remontée de nappes (zone de risque pour les infrastructures profondes : 2.5m à 5m)

d) Interdictions spécifiques au risque d'inondation par submersion marine (bande de précaution et zones situées à plus d'un mètre au-dessous du niveau marin de référence)

Toute nouvelle construction est interdite

e) Interdictions spécifiques au risque d'inondation par submersion marine, (zones situées entre 0 et 1 m en-dessous et au-dessus du niveau marin de référence) :

- Tous types daffouillements ou exhaussement de sols, exceptés ceux mentionnés à l'article A2 ;
- La reconstruction d'un bien sinistré par une inondation (bien sinistré à plus de 50%) ;
- Les Etablissements Recevant du Public (ERP) stratégiques et établissements difficilement évacuables (sensibles)

f) Interdictions spécifiques au risque d'inondation par ruissellement (au sein des zones d'expansion des ruissellements) :

- Toutes nouvelles constructions de quelque nature que ce soit à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.
- Tout remblaiement, endiguement ou excavation de quelque nature que ce soit à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2.
- Les changements de destination des constructions existantes ayant pour effet d'exposer plus de personnes au risque inondations.
- Les aires de stationnement, sauf celles mentionnées à l'article 2.

- Les clôtures pleines et leur reconstruction.

4. Risque d'effondrement de cavités :

Certains secteurs du territoire peuvent être soumis à **un risque d'effondrement de cavités souterraines**, dont les périmètres de sécurité sont rapportés au règlement graphique (plan de zonage n°3).
Dans ces secteurs, toute nouvelle construction est interdite.

5. Risque lié à la présence d'une canalisation de transport de gaz :

- Dans la zone des dangers graves pour la vie humaine correspondant aux premiers effets létaux (zone PEL identifiée en annexe du règlement) liée à la présence d'une canalisation de transport de gaz, la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1ere à la 3eme catégorie sont interdites.

- Dans la zone des dangers très graves pour la vie humaine correspondant aux premiers létaux significatifs (zone ELS identifiée en annexe du règlement) liée à la présence d'une canalisation de transport de gaz, la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes sont interdites.

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

1. Déclinaison de la loi littoral - Principe d'extension limitée de l'urbanisation en zone A:

Les occupations et utilisations du sol (y compris les extensions et annexes) ne devront pas constituer une extension de l'urbanisation au sens de la loi littoral en discontinuité de l'agglomération ou des villages existants, à l'exception, en dehors des espaces proches du rivage :

- des seules constructions et installations liées aux activités agricoles incompatibles avec le voisinage des zones habitées,
- des travaux de mises aux normes des exploitations agricoles, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus.

2. Sont autorisés sous conditions, dans la zone A (Ap non comprise):

- Les constructions, installations et aménagements, ainsi que leur extension, à condition d'être nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole d'une surface au moins égale à l'Activité Minimale d'Assujettissement (AMA), et aux activités dans le prolongement de l'acte de production ;
- Les bâtiments à usage d'habitation sont autorisés sous réserve de ces deux conditions :
    - d'être directement nécessaires à l'exploitation agricole,
    - d'être situés à 100 mètres au plus des constructions et installations à usage agricole existantes ;
- Les extensions mesurées (de l'ordre de 30% maximum par rapport à la construction existante à la date d'approbation du PLU et sans pouvoir dépasser 40 m² d'emprise au sol) et la rénovation des constructions existantes à usage d'habitation sous conditions de ne pas compromettre la qualité paysagère du site et l'activité agricole ;
- Les annexes (garages, abris de jardin, ...) sans création de logement nouveau, dans la limite d'une annexe par unité foncière et à condition que leur emprise au sol ne dépasse pas 30

m², que leur hauteur n'excède pas 4m au point le plus haut et qu'elles soient édifiées dans sa continuité ou à une distance maximale de 10m par rapport à la construction principale ;
- Le camping et le caravanage à la ferme dans le cadre des dispositions réglementaires, ainsi que les gîtes ruraux s'ils sont directement liés à l'activité agricole ;
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements publics collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, dès lors que le sinistre n'est pas lié aux risques identifiés sur les documents graphiques du présent Plan Local d'Urbanisme
- Les poses d'ouvrages à condition d'être liés au transport de gaz

3. **En zones inondables (repérées au plan de zonage n°3), sont autorisés sous conditions :**

a) *Autorisations sous conditions spécifiques au risque d'inondation par remontée de nappe (toutes zones) :*

Les constructions ne seront autorisées que dans la mesure où l'assainissement sera techniquement possible.

b) *Autorisations sous conditions spécifiques au risque de submersion marine (zones situées entre 0 et 1 m en-dessous et au-dessus du niveau marin de référence) :*

- Les installations, aménagements, extensions, transformations de bâtiments existants et les constructions autorisés doivent prendre en compte les dispositions suivantes :
    - Ne pas faire obstacle à l'écoulement temporaire des eaux ;
    - Situer le plancher du rez-de-chaussée des nouveaux logements à minimum 0,20 m au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues ou estimées. Cette disposition ne s'applique pas pour les extensions, en cas d'impossibilité technique ou fonctionnelle pour respecter cette règle ;
    - Limiter les remblais à la stricte emprise des constructions existantes et soumettre leur réalisation à avis des services compétents.
- Les affouillements et exhaussements de sols suivants sont autorisés :
    - S'ils sont liés à la conservation, la restauration, la création, la mise en valeur des zones humides et inondables,
    - S 'ils sont liés à la mise en œuvre d'équipement ou d'ouvrages de protection des biens et des personnes ou de régulation des eaux pluviales,
    - S 'ils concernent des travaux nécessaires à la lutte contre les inondations (création, réhabilitation de champs d'expansion de crues),
    - S 'ils concernent l'implantation d'ouvrage d'intérêt général et d'utilité publique
    - S'ils sont nécessaires à la desserte des constructions autorisées.

c) *Autorisations sous conditions spécifiques au risque d'inondation par ruissellement (au sein des zones d'expansion des ruissellements) :*

- Les nouvelles constructions et les extensions mesurées sous réserve de réaliser une étude hydrologique mesurant précisément le risque lié aux ruissellements
- Les nouvelles constructions et les extensions mesurées dans la mesure où celles-ci ne sont pas dans une zone à risque fort identifiée dans le bilan hydrologique de la commune et qu'elles présentent un rehaussement du rez-de-chaussée d'au moins 30 cm par rapport à

la cote des plus hautes eaux pour un événement centennal, ou à défaut par rapport au terrain naturel.
- Les constructions ne faisant pas obstacle aux écoulements naturels de l'eau.
- Tout remblaiement, endiguement ou excavation des sols nécessaire à la réalisation d'ouvrages de lutte contre les inondations.
- Les aires de stationnement si le risque inondation a été levé par une étude hydrologique propre à l'opération.
- La reconstruction après sinistre (sauf si le sinistre est lié à une inondation) avec rehaussement du rez-de-chaussée d'au moins 30 cm par rapport à la cote des plus hautes eaux pour un événement centennal, ou à défaut par rapport au terrain naturel.

4. **Dans les secteurs concernés par la présence d'une canalisation de transport de gaz :**

Dans la zone des dangers significatifs pour la vie humaine correspondant aux effets irréversibles (zone IRE identifiée en annexe du règlement) liée à la présence d'une canalisation de transport de gaz, le transporteur devra être informé des projets de construction le plus en amont possible afin qu'il puisse analyser l'éventuel impact de ces projets sur sa canalisation.

ARTICLE - A 3 - ACCES ET VOIRIE.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.
Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur l'une ou plusieurs de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation (notamment des piétons) et le stationnement peut être interdit.

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

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment la défense contre lincendie, la protection civile et le ramassage des ordures ménagères.

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.

1. **Eau potable**

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation et locaux assimilés.

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).
A défaut, l'alimentation en eau pourra provenir d'un point d'eau privé préalablement reconnu potable au titre du Code la Santé Publique (récépissé de déclaration pour un usage unifamilial strict – arrêté préfectoral d'autorisation pour les autres usages).

2. Assainissement eaux usées

Toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un branchement particulier, en respectant les dispositions énoncées dans le règlement d'assainissement en vigueur.
Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le Syndicat Intercommunal d'Assainissement de la Côte de Nacre.

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

3. Assainissement eaux pluviales

Avant rejet, les eaux pluviales doivent être régulées par des dispositifs adaptés (bâche de stockage-régulation, drains d'infiltration, ...). Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux à la parcelle doit être privilégiée.

A défaut d'une perméabilité suffisante, un rejet régulé à 2 l/s/ha vers un exutoire (réseau, talweg, ...) sera recherché. Le raccordement du débit de fuite devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire sollicité.

4. Autres réseaux

Les réseaux (électricité, téléphone, télévision, multimédia, etc.) et leur raccordement seront enterrés.

ARTICLE - A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Sans objet

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

Les constructions doivent être implantées en retrait minimum de :

- 25 m par rapport aux axes des routes départementales
- 15 m par rapport aux axes des autres voies
- 6 m par rapport aux axes des chemins ruraux ouverts à la circulation publique

Des reculs différents peuvent être autorisés en cas d'extension de bâtiments existants en prolongement de la façade ou du pignon d'un bâtiment existant, pour les ouvrages divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et en cas d'impératif technique.

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

Toute construction doit s'implanter :

- soit en limite séparative
- soit à une distance au moins égale à 3 mètres de la limite séparative

Afin d'éviter toute nuisance, il est souhaitable qu'en cas de boisement, ce recul soit porté à 12m.
Des reculs différents peuvent être autorisés en cas d'extension de bâtiments existants en prolongement de la façade ou du pignon d'un bâtiment existant, pour les ouvrages divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et en cas d'impératif technique.

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

Les constructions abritant des installations classées doivent respecter un éloignement au moins égal à celui que fixe la législation des installations classées, applicables à l'installation considérée.

Les annexes peuvent être jointives à la construction principale ou être implantées à 10m maximum des bâtiments principaux.

ARTICLE - A 9 - EMPRISE AU SOL.

L'emprise au sol maximale des annexes est de 30m^2.

ARTICLE - A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.

La hauteur maximale des constructions à destination d'habitation est de 8 m.

La hauteur maximale des extensions est de 8 m et ne doit pas dépasser la hauteur de la construction existante .

La hauteur maximale des constructions à destination agricole est de 12 m.

La hauteur maximale des annexes est de 4 m.

ARTICLE - A 11 - ASPECT EXTERIEUR.

1. Principes généraux

L'autorisation de construire peut ne pas être accordée pour les projets qui sont de nature par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou laspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, à porter atteinte au caractère ou à lintérêt de leur environnement et à lintérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi quà la conservation des perspectives monumentales.
Lorientation du bâti et des lignes de faîtage doit suivre les lignes de composition et de structure spatiale données par les tracés (alignement de faîtage existant, voies, passage…), le parcellaire et les constructions environnantes.

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes. Le traitement des façades, des toitures et des clôtures doit prendre en compte les rythmes, les couleurs et les matériaux de lenvironnement proche .
Le choix des couleurs, en dehors des matériaux conservant leurs tons naturels (briques, pierres et

le cas-échéant, le bois) doit découler de l'architecture de la construction, dans le respect de l'ambiance chromatique environnante, tant construite que naturelle.
Aucune des dispositions ne peut faire obstacle à l'amélioration thermique des bâtiments.

2. Prescriptions architecturales

a) Façades

Les constructions à usage d'habitation devront être réalisées en matériaux dont la teinte se rapprochera le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région. Les façades qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, brique pleine jointoyée, essentage dardoise, bois, etc) devront recevoir un enduit devront recevoir un enduit soit teinté dans la masse à base de ciment pierre ou de chaux, soit peint ; les teintes vives et le blanc pur étant strictement interdit.

Les façades des bâtiments annexes seront réalisées dans des matériaux dont la teinte se rapprochera le plus possible de celle du bâtiment principal ou en bois.

Sont interdits :

- Lemploi à nu, en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue dêtre recouverts dun revêtement ou dun enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses….
- Les imitations de matériaux tels que fausse brique, fausse pierre ou faux pans de bois.

Pour les constructions techniques agricoles, les façades seront réalisées de préférence en bardage bois ou matériaux similaires.
Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents, tels que briques creuses, parpaings ou carreaux de plâtre, doivent être recouverts d'un enduit de ton neutre.
Les bardages verticaux en matériaux identiques à ceux de la couverture peuvent être autorisés.

b) Toitures

- Formes et volumes

Pour les constructions principales à usage d'habitation, la toiture principale devra être composée de deux versants de même pente, appuyés ou non sur le même faîtage, le cas échéant complétée par une ou deux croupes. Elle devra avoir une pente comprise entre 40 et 60°.

Sont interdites pour tous les bâtiments :

- les toitures de 4 pans, de pente inférieure à 40°
- les toitures à une seule pente inférieure à 40°, sauf pour les annexes implantées en limite séparative.

- Couvertures

Les matériaux de couvertures obligatoires des bâtiments à usage d'habitation sont :

- lardoise naturelle petit modèle rectangulaire (sauf modèle carré posé en diagonale) ;
- la tuile plate terre cuite ou aspect terre cuite ;

Les toitures en autres matériaux pourront être admises si, par leur situation à l'intérieur de la zone, elles ne nuisent pas l'intégrité du site :

- Ardoise fibre-ciment petit modèle (22x32cm) posée horizontalement,
- La tuile mécanique petit moule (20x30 cm) à pureau plat.

L'utilisation ou la conservation de toiture en cuivre, zinc ou plomb sont autorisées.

Les couvertures des bâtiments annexes seront réalisées dans des matériaux dont la teinte se rapprochera le plus possible de celle du bâtiment principal.

Pour les constructions techniques agricoles, les couvertures en matériaux translucides de couleur, ainsi que celles en métal brillant non peint sont interdites. Le bac acier, le zinc, l'aluminium sont autorisés dès lors qu'ils sont peints d'une teinte neutre, en harmonie avec les couleurs traditionnelles.

Pour toutes les constructions, les antennes de réception et d'émission de signaux doivent faire l'objet d'un traitement leur permettant de s'intégrer harmonieusement aux volumes de la construction et à l'aspect des couvertures et des terrasses.

c) Clôtures, portails

Les clôtures seront composées :

- soit d'un grillage doublé d'une haie d'essences locales
- soit de potelets et lisses
- soit dun mur haut, à condition qu'il n'apporte aucune gêne à la visibilité le long des voies, réalisé en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, brique pleine jointoyée) ou, dans le cas contraire, recouvert dun enduit teinté dans la masse. La hauteur maximale ne devra pas dépasser 2 mètres ;
- soit d'un mur bahut, d'une hauteur de 0,60 mètres, surmonté ou non par un dispositif de claire voie, d'une lisse ou d'une grille

Sont interdits en façade donnant sur la voie publique et en limite séparative :

- les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtues dun enduit ;
- les matériaux métalliques non décoratifs tels que les tubes ou les plaques de tôles et les clôtures de fortune.
- les grillages de plus de 1,80 mètre de hauteur au-dessus du sol.
- uniquement en façade de la voie publique : les panneaux de béton préfabriqués. Ils sont autorisés en limite séparative, sous réserve d'être peints ou teintés dans la masse.

d) Citernes et stockage

Les citernes ou bacs de stockage de combustibles d'origine fossile, de même les citernes de récupération d'eau pluviale de plus de 1000 litres, ne doivent pas être apparents ; ils doivent être enfouis ou intégrés dans le bâti.

e) Systèmes d'énergie renouvelable

- **Capteurs solaires**

Les capteurs thermiques ou photovoltaïques seront proportionnés et disposés de manière équilibrée par rapport au bâtiment. Ils seront intégrés à la composition des façades, incorporés, pour les dispositifs en toiture, totalement dans le plan de couverture du bâti principal, sans saillie ni débord, à défaut ils devront être implantés sur du bâti annexe de moindre hauteur ; ils devront être le moins visibles possible du domaine public notamment depuis les points hauts.
Ils seront de couleur sombre ou se rapprochant le plus possible de celle de la toiture.

- **Pompes à chaleur**

Les installations de dispositifs d'aérothermie (air-air ou air-eau), pompes à chaleur et système de climatisation doivent être intégrées au bâti ou à son environnement, et ne pas créer de nuisances sonores continues et constantes, quel qu'en soit le degré, ni de vibrations sensibles, notamment de basses fréquences, hors du fonds.

ARTICLE - A 12 - STATIONNEMENT.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, à l'intérieur de la propriété.

Toute nouvelle place de stationnement devra être réalisée en revêtement perméable.

ARTICLE – A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

Les dépôts sauvages d'ordures ou de détritus de quelque nature que ce soit (ordures ménagères, déchets verts, encombrants, cartons, gravats, tôles, ferraille, etc.) ainsi que toute décharge brute d'ordures ménagères sont interdits sur l'ensemble des voies, espaces publics et privés de la commune.

Les plantations existantes y compris les haies doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations équivalentes ou constituées dessences locales. Les mares, fossés et talus doivent être conservés et entretenus.

Les espaces non bâtis devront être plantés autour des constructions.
L'usage de plantes exotiques ou invasives (ex : Renouée du Japon, Buddleia, ...) est interdit.

Les axes de circulation douce protégés en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage doivent être conservés.

Article - A 14 - Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de prescription spéciale.

Article - A 15 – Performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de prescription spéciale.

Article - A 16 – Infrastructures et communications électroniques

Il n'est pas fixé de prescription spéciale.

ZONE N

ARTICLE - N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

1. **Sont interdits en zone N (y compris Na, Nl, Ne, Nm):**

Toutes les occupations et utilisations non mentionnées à l'article N 2 suivant.

2. **Sont interdits en zone Nc :**

Toute construction.

3. **Sont interdits dans la zone Np :**

Les interdictions sont réglementées par le code de l'environnement (site classé).

4. **Sont interdits en zones inondables, repérées au plan de zonage n°3:**

a) Interdictions spécifiques au risque d'inondation par débordement de cours d'eau :

Toutes les nouvelles constructions et exhaussements sont interdits.

b) Interdictions spécifiques au risque d'inondation par débordement de nappes :

Toute nouvelle construction.

c) Interdictions spécifiques au risque d'inondation par remontée de nappes (zone de risque pour les réseaux et sous-sols : 0 à 1m) :

- Les sous-sols non adaptés à l'aléa ;
- L'infiltration des eaux pluviales dans le sol ;
- L'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).

d) Interdictions spécifiques au risque d'inondation par remontée de nappes (zone de risque pour les sous-sols : 1 à 2.5m) :

- Les sous-sols non adaptés à l'aléa ;
- L'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).

Pour information, le territoire est également concerné par un risque d'inondation par remontée de nappes (zone de risque pour les infrastructures profondes : 2.5m à 5m)

e) Interdictions spécifiques au risque d'inondation par submersion marine (bande de précaution et zones situées à plus d'un mètre au-dessous du niveau marin de référence)

Toute nouvelle construction est interdite.

f) Interdictions spécifiques au risque d'inondation par submersion marine (zones situées entre 0 et 1 m en-dessous et au-dessus du niveau marin de référence) :

- Tous types daffouillements ou exhaussement de sols, exceptés ceux mentionnés à l'article N2 ;
- La reconstruction d'un bien sinistré par une inondation (bien sinistré à plus de 50%) ;
- Les Etablissements Recevant du Public (ERP) stratégiques et établissements difficilement évacuables (sensibles)

g) Interdictions spécifiques au risque d'inondation par ruissellement (au sein des zones d'expansion des ruissellements) :

- Toutes nouvelles constructions de quelque nature que ce soit à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.
- Tout remblaiement, endiguement ou excavation de quelque nature que ce soit à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2.
- Les changements de destination des constructions existantes ayant pour effet d'exposer plus de personnes au risque inondations.
- Les aires de stationnement, sauf celles mentionnées à l'article 2.
- Les clôtures pleines et leur reconstruction.

5. **Sont interdits dans la bande des 100 m, calculée par rapport à la limite haute du rivage :**

Toute construction et installation.

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

1. **Loi littoral - Principe d'extension limitée de l'urbanisation en zone N, Na, Nc, Ne, Nl, Nm, Np:**

Les occupations et utilisations du sol (y compris les extensions et annexes) ne devront pas constituer une extension de l'urbanisation au sens de la loi littoral en discontinuité de l'agglomération ou des villages existants.

2. **Déclinaison de la loi littoral – les espaces proches du rivage (repérés au plan de zonage n°1 et 2) :**

Conformément aux prescriptions de larticle L121 -13 du Code de lUrbanisme, les unités foncières comprises dans les espaces proches du rivage sont soumises au principe dextension limitée de lurbanisation. Les opérations de construction envisagées dan s les espaces proches du rivage doivent donc seffectuer en densification des ensembles bâtis existants.

3. **Sont autorisés sous conditions en zone N et Np :**
   - Les extensions mesurées (de l'ordre de 30% maximum par rapport à la construction existante à la date d'approbation du PLU et sans pouvoir dépasser 40 m² d'emprise au sol) et la rénovation des constructions existantes sous conditions de ne pas compromettre la qualité paysagère du site ;
   - Les annexes sans création de logement nouveau, dans la limite d'une annexe par unité foncière et à condition que leur emprise au sol ne dépasse pas 30 m², que leur hauteur n'excède pas 4m au point le plus haut et qu'elles soient édifiées sur la même unité foncière que la construction principale, dans sa continuité ou à une distance maximale de 10m par rapport à la construction principale ;
   - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics
   - Les constructions et installations de toute nature, les dépôts, les exhaussements et affouillements des sols nécessaires à l'entretien et au fonctionnement des services d'intérêt collectif
   - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, dès lors que le sinistre n'est pas lié aux risques identifiés sur les documents graphiques du présent Plan Local d'Urbanisme

4. **Sont autorisées en zone Na :**
   - Toutes constructions et installations liées ou nécessaires à l'accueil de campeurs,

5. <u>Sont autorisés en zones Na et Nl :</u>
   - Les aménagements liés ou nécessaires au camping,
   - Les aménagements liés ou nécessaires aux parcs résidentiels de loisirs,
   - L'implantation des habitations légères de loisirs,
   - L' installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes.

6. <u>Sont autorisés sous conditions en zone Ne :</u>

   - Les extensions (jusqu'à 50% par rapport à la construction existante à la date d'approbation du PLU) et aménagements liés aux équipements publics ou d'intérêt collectif
   - Les aires de stationnement nécessaires au fonctionnement des structures et équipements publics ou d'intérêt collectif

7. <u>En zone Nm :</u>

Dans la partie maritime qui s'étend de la limite haute du rivage jusqu'aux limites communales de 12 miles, les constructions, installations, dépôts, ouvrages et travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux sous réserves de l'ensemble des conditions suivantes:

- d'être conformes aux usages du domaine public maritime sont autorisées,
- qu'il ne soit pas porté atteinte à l'état naturel du rivage, notamment par endiguement, assèchement, enrochement ou remblaiement,
- que les ouvrages ou installations soient strictement liés à l'exercice d'un service public ou l'exécution d'un travail public,
- que la localisation de ces ouvrages au bord de mer s'impose pour des raisons topographiques ou techniques impératives,
- que les ouvrages en question aient donné lieu à une déclaration d'utilité publique.

8. <u>En zones inondables (repérées au plan de zonage n°3), sont autorisés sous conditions :</u>

   a) *<u>Autorisations sous conditions spécifiques au risque d'inondation par remontée de nappe (toutes zones) :</u>*

Les constructions ne seront autorisées que dans la mesure où l'assainissement sera techniquement possible.

   b) *<u>Autorisations sous conditions spécifiques au risque de submersion marine (zones situées entre 0 et 1 m en-dessous et au-dessus du niveau marin de référence) :</u>*

- Les installations, aménagements, extensions, transformations de bâtiments existants et les constructions autorisés doivent prendre en compte les dispositions suivantes :
  - Ne pas faire obstacle à l'écoulement temporaire des eaux ;
  - Situer le plancher du rez-de-chaussée des nouveaux logements à minimum 0,20 m au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues ou estimées. Cette disposition ne s'applique pas pour les extensions, en cas d'impossibilité technique ou fonctionnelle pour respecter cette règle ;
  - Limiter les remblais à la stricte emprise des constructions existantes et soumettre leur réalisation à avis des services compétents.
- Les affouillements et exhaussements de sols suivants sont autorisés :
  - S'ils sont liés à la conservation, la restauration, la création, la mise en valeur des zones humides et inondables,

- S 'ils sont liés à la mise en œuvre d'équipement ou d'ouvrages de protection des biens et des personnes ou de régulation des eaux pluviales,
- S 'ils concernent des travaux nécessaires à la lutte contre les inondations (création, réhabilitation de champs d'expansion de crues),
- S 'ils concernent l'implantation d'ouvrage d'intérêt général et d'utilité publique
- S'ils sont nécessaires à la desserte des constructions autorisées.

c) *Autorisations sous conditions spécifiques au risque d'inondation par ruissellement (au sein des zones d'expansion des ruissellements) :*

- Les nouvelles constructions et les extensions mesurées sous réserve de réaliser une étude hydrologique mesurant précisément le risque lié aux ruissellements
- Les nouvelles constructions et les extensions mesurées dans la mesure où celles-ci ne sont pas dans une zone à risque fort identifiée dans le bilan hydrologique de la commune et qu'elles présentent un rehaussement du rez-de-chaussée d'au moins 30 cm par rapport à la cote des plus hautes eaux pour un événement centennal, ou à défaut par rapport au terrain naturel.
- Les constructions ne faisant pas obstacle aux écoulements naturels de l'eau.
- Tout remblaiement, endiguement ou excavation des sols nécessaire à la réalisation d'ouvrages de lutte contre les inondations.
- Les aires de stationnement si le risque inondation a été levé par une étude hydrologique propre à l'opération.
- La reconstruction après sinistre (sauf si le sinistre est lié à une inondation) avec rehaussement du rez-de-chaussée d'au moins 30 cm par rapport à la cote des plus hautes eaux pour un événement centennal, ou à défaut par rapport au terrain naturel.

ARTICLE - N 3 - ACCES ET VOIRIE.

1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur l'une ou plusieurs de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation (notamment des piétons) et le stationnement peut être interdit.
Toute opération doit prendre un minimum d'accès sur les voies publiques.
La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.
Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment la défense contre lincendie, la protection civile et le ramassage des ordures ménagères.

2. Voirie

Les voies, privées ou publiques, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules

de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménages de manière à permettre l'évolution des véhicules des services publics. Les voiries en impasse doivent être dotées d'un espace de retournement, sauf si elles ne desservent qu'une seule unité foncière. Dès lors que la configuration le permet, elles se prolongeront par un cheminement piétonnier ou s'ouvrent sur un espace ouvert au public.
Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.

1. Eau potable

Toute construction autorisée doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable par des canalisations souterraines.
Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

2. Assainissement eaux usées

Toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un branchement particulier, en respectant les dispositions énoncées dans le règlement d'assainissement en vigueur.
Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le Syndicat Intercommunal d'Assainissement de la Côte de Nacre.

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

3. Assainissement eaux pluviales

Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales dans le réseau public doit être privilégiée. Il doit être recherché des solutions limitant les quantités d'eau de ruissellement ainsi que leur pollution, l'infiltration ou la rétention sur le terrain devant être privilégiée.

Le rejet vers le réseau public d'assainissement est limité à un débit de fuite fixé par le service gestionnaire et par les zonages d'assainissement lorsqu'ils existent.

4. Autres réseaux

Les réseaux (électricité, téléphone, télévision, multimédia, etc.) et leur raccordement seront enterrés.
Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension sont interdits sauf s'ils sont destinés à desservir une installation existante ou autorisée.

ARTICLE - N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Sans objet

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

1. Règles

Les constructions doivent être implantées en retrait minimum de :

- 25 m par rapport aux axes des routes départementales
- 15 m par rapport aux axes des autres voies
- 6 m par rapport aux axes des chemins ruraux ouverts à la circulation publique

2. Champs d'application

Des reculs différents peuvent être autorisés en cas d'extension de bâtiments existants, en prolongement de la façade ou du pignon d'un bâtiment existant.

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

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

1. Règles

Toute construction doit s'implanter :

- soit en limite séparative
- soit à une distance au moins égale à 3 mètres de la limite séparative

Le long des cours d'eau, les nouvelles constructions (hors extensions jointives) doivent respecter un recul de 10 mètres par rapport au haut de la berge en vue de garantir leur préservation et leur entretien. Cette bande de 10 mètres peut être végétalisée.

2. Champs d'application

Des reculs différents peuvent être autorisés en cas d'extension de bâtiments existants, en prolongement de la façade ou du pignon d'un bâtiment existant.

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

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

Les annexes peuvent être jointives à la construction principale ou être implantées à 10m maximum des bâtiments principaux.

ARTICLE - N 9 - EMPRISE AU SOL.

L'emprise au sol maximale des annexes est de 30m².
En zone Na, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne pourra pas dépasser 50% de la surface totale de la zone Na sur laquelle elles sont implantées.

ARTICLE - N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.

La hauteur des constructions ne peut excéder **6 mètres.**

La hauteur des extensions ne doit pas dépasser la hauteur de la construction existante.

La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres.

ARTICLE - N 11 - ASPECT EXTERIEUR.

1. Principes généraux

L'autorisation de construire peut ne pas être accordée pour les projets qui sont de nature par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou laspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, à porter atteinte au caractère ou à lintérêt de leur environnement et à lin térêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
Lorientation du bâti et des lignes de faîtage doit suivre les lignes de composition et de structure spatiale données par les tracés (alignement de faîtage existant, voies, passage…), le parcellaire et les constructions environnantes.

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes. Le traitement des façades, des toitures et des clôtures doit prendre en compte les rythmes, les couleurs et les matériaux de lenvironnement proche.
Le choix des couleurs, en dehors des matériaux conservant leurs tons naturels (briques, pierres et, le cas-échéant, le bois) doit découler de l'architecture de la construction, dans le respect de l'ambiance chromatique environnante, tant construite que naturelle.

Aucune des dispositions ne peut faire obstacle à l'amélioration thermique des bâtiments.

2. Prescriptions architecturales

a) Façades

Lemploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment est interdit.

Les matériaux, enduits, et peintures extérieures des murs devront s'harmoniser avec les teintes des bâtiments voisins et l'environnement paysager.

b) Toitures

Les toitures des constructions à édifier ou à modifier doivent sinscrire parfaitement dans le contexte

environnant.

Doivent être employés des matériaux qui assurent une continuité dans laspect homogène des toitures.
Les couvertures des locaux d'activités et des bâtiments agricoles pourront utiliser des matériaux adaptés tout en respectant une harmonie avec les bâtis et toitures environnants. Leur couleur devra ressembler aux couleurs des tuiles et ardoises.

c) Clôtures, portails

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures devront être composées de haies végétales champêtres, doublées ou non de grillage plastifié vert sur poteaux bois ou métalliques.

ARTICLE - N 12 - STATIONNEMENT.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, à l'intérieur de la propriété.

Toute nouvelle place de stationnement devra être réalisée en revêtement perméable.

ARTICLE – N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages. Les dépôts sauvages d'ordures ou de détritus de quelque nature que ce soit (ordures ménagères, déchets verts, encombrants, cartons, gravats, tôles, ferraille, etc.) ainsi que toute décharge brute d'ordures ménagères sont interdits sur l'ensemble des voies, espaces publics et privés de la commune.

Les plantations existantes y compris les haies doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations équivalentes ou constituées dessences locales. Les mares, fossés et talus doivent être conservés.

Les espaces non bâtis devront être plantés autour des constructions.

Les abords de cours d'eau doivent uniquement être plantés en espèces locales. L'usage de plantes exotiques ou invasives (ex : Renouée du Japon, Buddleia,...) est interdit.

Patrimoine naturel remarquable :

- **Prescriptions communes aux espaces naturels remarquables identifiés au plan de zonage**

Les **éléments du paysage identifiés** par des trames spécifiques sur le plan de zonage **et localisés sur le plan de zonage** sont **protégé**s au titre de l'article **L151-23 du Code de l'Urbanisme.** Ils devront impérativement être conservés.

Sont proscrites toutes les interventions pouvant modifier la topographie (excavations, exhaussements, remblaiement, dépôts de toute nature), la structure pédologique (affouillements, travaux entraînant un tassement ou un orniérage) et le régime hydrologique (drainage, création de puits, pompage et rejet

notamment, y compris en amont des secteurs identifiés).

Sont également interdits, la destruction et la dégradation dhabitats naturels, despèces et de leurs habitats protégés au titre de larticle L 411 -1 du Code de lEnvironnement.

- **Cas particulier**

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

- aux travaux dentretien et de restauration écologique (fauchage avec exportation, réouverture de milieu par débroussaillage, étrepage et création de mares peu profonde, curage...) ;
- aux travaux nécessaires à lentretien et la création douvrages dintérêt général liés à leau (bassin de rétention, captage deau potable...).

Article - N 14 - Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de prescription spéciale.

Article - N 15 – Performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de prescription spéciale.

Article - N 16 – Infrastructures et communications électroniques

Il n'est pas fixé de prescription spéciale.

ANNEXES

ANNEXE 1 : LEXIQUE

Ces définitions doivent être prises en compte pour l'application du présent règlement et de ses documents graphiques.

A.

Accès : L'accès correspond au débouché ou à l'ouverture du terrain sur la voie ; il est alors situé à la limite de parcelle. Il peut également correspondre au passage aménagé pour desservir la propriété (servitude de passage ou partie de terrain, voir schéma en annexe suivante). Dans tous les cas il ne peut desservir qu'une seule unité foncière. »

Acrotère : Elément d'une façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, pour constituer des rebords ou des gardes corps.

Affouillement de sol : Extraction de terres fermes en vue de réaliser une excavation pour un usage particulier.

Alignement : L'alignement est la délimitation du domaine public de voirie au droit des terrains riverains. L'alignement de fait est la délimitation des voiries privées au droit des terrains riverains.

Alignement d'arbres : Arbres plantés en ligne et espacés régulièrement l'un de l'autre.

Annexe (à la construction principale) : Les annexes sont définies comme bâtiments abritant une fonction liée à la construction principale, non affectées à l'habitation, à usage de garage, de loisirs, abri de jardin, remise, cellier, atelier, jointives ou non à la dite construction, et d'une hauteur maximale au faîtage de 4 m.
Elles peuvent être implantées en limite séparative dès lors que leur hauteur au faîtage ne dépasse pas 3,50 m.

Appentis : Construction couverte par un toit à un pan dont la ligne de faîte prend appui sur un mur, et dont la panne inférieure est portée par des poteaux sur dés, ou des piliers maçonnés. Par extension, bâtiment adossé à une construction plus haute.

Arbre : Végétal ligneux, à tige simple et nue à la base, comprenant donc un tronc et une cime (cf. *Flore Française Forestière* - Rameau).

Arbre isolé : Se dit d'un arbre qui a grandi seul au milieu d'un espace plus ou moins étendu, sans former de bosquet, ni d'alignement, ni de boisement avec d'autres arbres. Les arbres isolés ont eu l'espace nécessaire au développement de leur forme naturelle, ainsi ce sont souvent des arbres remarquables lorsqu'ils ont atteint un âge avancé.

Arbre-tige : Arbre avec un tronc sans ramifications latérales à la base. Les premières ramifications en branches partent à une certaine hauteur du sol (au moins 2,5 m) et forment le houppier.

Arbuste : Végétal ligneux à tige simple et nue à la base (au moins lorsqu'il est âgé) mais n'atteignant pas 7 mètres de hauteur à l'état adulte.

Auvent : Petite toiture en surplomb, en général à un seul pan, établie en saillie sur un mur, souvent au-dessus d'une porte, d'une fenêtre, d'une boutique, etc. S'il est composé d'une structure vitrée, l'auvent prend le nom de marquise.

B.

Baie : Ouverture dans un mur ou une toiture à l'exception des portes pleines.

Balcon : Plate-forme à hauteur de plancher, formant saillie sur une façade, et fermée par une balustrade ou un garde-corps.

Bande: Les terrains sont découpés en bandes dans lesquelles des règles de constructibilité différentes vont s'appliquer (articles 9, 10 et 13). Elles sont déterminées en fonction d'une distance comptée perpendiculairement à partir de l'alignement de la voie ou des emprises publiques.

Bardage : Revêtement de façade mis en place par fixation mécanique dans un plan distinct de celui du nu de la maçonnerie, avec une lame d'air et/ou un isolant thermique intermédiaire.

Barreaudage : Ensemble des balustres ou des barreaux d'une rampe d'escalier, d'un balcon.

Bâtiment : Tout ouvrage durable édifié au-dessus du niveau du sol et ayant une fonction d'abri ; ainsi on ne peut pas appeler bâtiment, un mur de clôture ou une piscine. La notion de bâtiment est moins large que celle de construction.

Bâtiment protégé, élément particulier protégé : Les documents graphiques identifient des bâtiments ou parties de bâtiments, ainsi que des éléments particuliers, que le PLU protège en application de l'article L. 153-19 du Code de l'urbanisme parce qu'ils possèdent une qualité architecturale remarquable, ou constituent un témoignage de la formation et de l'histoire de la ville ou d'un quartier, ou assurent par leur volumétrie un repère particulier dans le paysage urbain, ou appartiennent à une séquence architecturale remarquable par son homogénéité.

Bordure : Limite parcellaire sur voie publique ou privée. Lorsque la voie est publique, la bordure de voie équivaut à l'alignement.

Bosquet : Groupe d'arbres et/ou d'arbustes disposés de manière non régulière formant un massif assez dense, à la manière d'un micro-boisement spontané (Petit Larousse).

C.

Changement de destination : Modification de l'usage des locaux.

Châssis de toiture : Est à la fois l'encadrement fixe ou le coffre des lanterneaux, trappes de désenfumage, tabatières, etc. et leur élément ouvrant.

Chien-assis : Petite lucarne de comble dont le toit est retroussé en pente inverse de celle de la toiture, son profil évoquant plus ou moins celui d'un chien qui serait assis sur le toit. La lucarne dite retroussée ou à demoiselle est le vrai chien-assis.

Coefficient d'emprise au sol : Le coefficient d'emprise au sol exprime un rapport entre la superficie du terrain et l'emprise de la construction.

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (voir le cahier graphique).

Pour le calcul de l'emprise au sol, toute la surface du terrain est prise en compte, même s'il est grevé par un emplacement réservé, un plan d'alignement ou un espace boisé classé. Cependant les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée existante ouverte à la circulation générale ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface du terrain. Dans le règlement, le coefficient d'emprise au sol est calculé dans les bandes prises séparément.

Coefficient de perméabilité : C'est le rapport entre la surface perméable et la surface totale considérée.

Constructions :

- Eléments créant de l'emprise au sol ou de la surface de plancher.
- Installations, outillages et ouvrages, qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol, ou en surplomb du sol.

Deux bâtiments, pour faire partie de la même construction, doivent être reliés par des éléments construits créant de l'emprise au sol.

Constructions annexes : Sont considérées comme constructions annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les locaux de faibles dimensions ayant un caractère accessoire (fonction de service) au regard de l'usage de la construction principale, tels que remises, abris de jardin, garages, local à vélo, celliers…

Construction indispensable à l'exploitation agricole : Ces constructions correspondent notamment aux bâtiments nécessaires au logement du matériel, des animaux et des récoltes. Leur construction doit être motivée par le bon fonctionnement et le développement de l'activité agricole.

Coupe et abattage d'arbres : La coupe est l'opération présentant un caractère régulier, se rattachant à l'idée de sylviculture (Ensemble des techniques permettant la création et l'exploitation rationnelle des forêts tout en assurant leur conservation et leur régénération). L'abattage a un caractère plus exceptionnel. Contrairement au défrichement, la coupe ou l'abattage d'arbres n'ont pas pour effet de détruire l'état boisé du terrain à destination forestière.

D.

Défrichement : Toute opération qui a pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière, sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs de celui qui en prend l'initiative.

Le défrichement peut être direct ou indirect :

- Il y a défrichement direct lorsque l'état boisé a été supprimé par abattage des arbres et destruction des souches et qu'un autre usage que la forêt a été donné au sol ;

- Il y a défrichement indirect lorsque des opérations volontaires ont eu pour conséquence d'entraîner la destruction de l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière.

Il ne faut pas confondre cette notion avec le débroussaillage qui consiste à nettoyer et à entretenir des sous-bois.

Destinations des locaux : La liste des destinations est fixée à l'article R. 123-9 du Code de l'Urbanisme. (Conformément aux dispositions transitoires prévues par le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015, les dispositions des articles R. 123-1 à R. 123.14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent applicables pour la révision du PLU de Bernières-sur-Mer).

<u>Habitation :</u>

Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction et les

chambres de service.

Hébergement hôtelier :

Cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtels et résidences de tourisme définies par l'arrêté du 14 février 1986 ou tout texte qui s'y substituera.

Bureaux :

Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées des fonctions telles que : direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement.

Commerce :

Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle, et leurs annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination artisanat définie ci- après).

Artisanat :

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de fabrication artisanale de produits, vendus ou non sur place.

Industrie :

Cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits.

Exploitation agricole ou forestière

Entrepôt :

Cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Elles recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes :

-les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public ;

-les crèches et haltes garderies ;

-les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire ;

-les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et à l'enseignement supérieur ;

-les établissements pénitentiaires ;

-les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées… ;

-les établissements d'action sociale ;

-les résidences sociales ;

-les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ;

-les établissements sportifs à caractère non commercial ;

-les lieux de culte ;

-les parcs d'exposition ;

-les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux

(transports, postes, fluides, énergie, télécommunications, ...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, centres cuiseurs...).

Dispositif décanteur-déshuileur : Dispositif permettant d'une part de débarrasser les eaux de ruissellement de leurs impuretés en les laissant se déposer au fond du dispositif et d'autre part d'éliminer les huiles de vidange.

Distances : Les distances sont comptées perpendiculairement à la ligne de référence (alignement, limite de construction, limite séparative).

E.

Égout du toit : (parfois juste « égout ») : Elément recueillant les eaux pluviales de la toiture.

Emplacement réservé pour équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général, Emplacement réservé pour espace vert public, Emplacement réservé pour élargissement ou création de voie publique communale (ER) :

Les documents graphiques du règlement délimitent des emplacements réservés sur des terrains sur lesquels sont interdits toute construction ou aménagement autres que ceux prévus par le document d'urbanisme (équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général, espace vert public, voirie publique).
Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.

Les emplacements réservés pour voirie (création ou extension), espaces verts, équipements et ouvrages publics sont inscrits au plan de zonage et décrits dans l'annexe I du règlement écrit.

Emprise au sol : L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords de toiture, et surplombs inclus.
Ne sont pas compris dans le calcul de l'emprise :

- les débords de toit simples, non portés par des poteaux
- les auvents et marquises
- les escaliers, paliers, coursives ou perrons d'accès (non clos), extérieurs au volume de la construction.
- les parkings en surface, couverts et non clos.

(Voir le Cahier Graphique et la définition de Coefficient d'emprise au sol)

Emprises publiques : Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains. En effet, les règles de l'article 6 doivent être conçues pour ordonnancer les constructions* par rapport aux lieux publics ouverts à la circulation.
Toutefois, bien qu'elles ne donnent pas accès directement aux propriétés riveraines, certaines

emprises publiques nécessitent un ordonnancement d'implantation, et sont assujetties aux dispositions de l'article 6. Il s'agit notamment :
- des voies ferrées ;
- parcs, jardins, places…
- emprises piétonnes et cyclables.

Enduit : Revêtement que l'on étend sur les parois de maçonnerie brute d'un bâtiment, en général pour leur donner une surface uniforme et plane et pour les protéger des intempéries.

Espace boisé classé : Les espaces boisés classés indiqués aux documents graphiques du règlement sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Espace végétalisé : Espace planté de végétaux. Selon le contexte, ces végétaux peuvent être des arbres, des arbustes, des vivaces, de la prairie ou de la pelouse.

Espace vert protégé (EVP) : Les EVP sont des espaces à protéger répertoriés sur les documents graphiques au titre de l'article L. 123-1-5 7° constitués d'un ensemble planté intéressant sur un ou plusieurs terrains. Ils font l'objet de prescriptions spécifiques inscrites en article 13.

Exhaussement de sol : Remblaiement de terrain

Existant : La notion de « bâti, bâtiment ou construction *existant(e)* » s'applique aux bâtiments effectivement existants à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.

Extension : Construction augmentant l'emprise au sol ou la surface de plancher d'un bâtiment.

Extension mesurée : Par extension mesurée, le présent règlement entend toute construction supplémentaire à destination d'habitation et accolée à une construction existante ; elle ne peut conduire à dépasser le coefficient maximum d'emprise au sol défini dans les articles 9 du règlement.
Dans les zones où il n'est pas déterminé de coefficient maximal d'emprise au sol, l'extension ne pourra excéder 30% de la surface de plancher ou de l'emprise au sol.

Dans les secteurs hors risque naturel, les extensions mesurées sont autorisées sous réserve que soient respectées les dispositions du présent règlement relatives à la zone dans laquelle sinscrit lunité foncière accueillant la construction existante.
La notion d'extension mesurée ne s'applique pas aux piscines soumises à permis de construire.

NB : La notion de « bâti », « bâtiment existant » ou de « construction existante » s'applique aux bâtiments effectivement existants à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.

F.

Façades : Les façades sont des faces verticales en élévation d'un bâtiment (en élévation signifie généralement à l'exclusion des soubassements et parties enterrées).

Filet de hauteur : Les filets de hauteur indiqués en bordure de voie sur les documents graphiques imposent en fonction de leur couleur, la hauteur maximale de la verticale du gabarit-enveloppe.

G.

Gouttereau (ou long pan) : Se dit du mur situé au-dessous de l'égout de toit par opposition au mur pignon. Également synonyme de mur de façade.

Grille en serrurerie : Assemblage de barreaux ronds ou carrés constituant une clôture.

H.

Haie : Plantation harmonieuse d'arbres et/ou d'arbustes en une ou plusieurs lignes parallèles.

Haie arbustive : Haie formée uniquement d'arbustes *(hauteur maximale : 2 m).*

Haie à port libre : Haie dont les végétaux ne sont généralement pas taillés ou dont la taille respecte la forme naturelle des végétaux. Les arbustes y sont plantés de manière suffisamment espacée pour que chaque espèce puisse prendre son port naturel sans être étouffée par les voisines.

Haie bocagère : Haie comportant trois étages de végétation : arbre principal de haute-tige; arbre secondaire : baliveau ou cépée traité en taillis ; et arbustes. Ces haies marquaient la limite de propriété entre deux parcelles agricoles et jouent un grand rôle dans la circulation et la régulation des eaux.

Haie de clôture : Haie qui marque la limite entre deux parcelles ou deux propriétés.

Hauteur H (voir le Cahier Graphique) : La hauteur est la différence d'altitude, calculée en mètre, entre le point le plus bas du niveau du terrain naturel à l'aplomb de l'acrotère ou du faîtage et le point le plus haut (faîtage ou acrotère), hors fossé et talus.
Au-dessus de cette hauteur, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, garde-corps, antennes, machineries d'ascenseur, dispositifs de climatisation, etc.

I.

Imperméabilisation : Protection contre le passage de l'eau à travers une paroi ou un revêtement.

Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) : Sont soumis aux dispositions de la loi du 19 juillet 1976 : les usines, ateliers, dépôts, chantiers et d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et de l'environnement.

L.

Limite séparative : Les limites séparatives peuvent être différenciées en deux catégories *:*

- les limites latérales aboutissant à une voie ou une emprise publique

Il s'agit des limites latérales du terrain qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique. Elles peuvent être constituées de plusieurs segments de droite faisant angle entre eux. Elles sont mitoyennes avec une autre propriété publique ou privée.

- les limites de fond de parcelle (voir cahier graphique)

Ce sont les limites d'un terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique. Leur tracé caractérise les cœurs d'îlots. Elles sont situées à l'opposé de la voie.

Lucarne : Ouvrage en saillie sur un toit, comportant une ou plusieurs fenêtres donnant sur jour et de l'air aux combles.

M.

Marquise : Auvent vitré disposé au-dessus d'une porte d'entrée, d'un perron, d'un quai de gare, etc., pour servir d'abri contre la pluie.

Menuiserie : Ensemble des ouvrages de fermetures et d'équipements d'une construction, soit d'extérieur (portes, fermetures), soit d'intérieur (portes, parquets, mobilier, placards).

P.

Pignon : Mur qui se termine en triangle dans une maison à deux versants de toiture.

Pleine-terre : Absence de tout revêtement ou construction quel que soit la profondeur.

Plinthe : Bandeau rapporté le long de la base d'un mur, pour protéger celle-ci, et pour masquer la jonction entre le mur et le revêtement de sol.

Poteau : Pièce verticale porteuse.

Porche : Espace couvert, mais non clos qui abrite l'accès et l'entrée principale d'un bâtiment. Le mot peut désigner aussi bien un simple auvent de bois qu'un édifice en pierre.

Port libre (haie) : Haie dont les végétaux ne sont généralement pas taillés ou dont la taille respecte la forme naturelle des végétaux. Les arbustes y sont plantés de manière suffisamment espacée pour que chaque espèce puisse prendre son port naturel sans être étouffée par les voisines.

S.

Saillie : Partie d'un bâtiment avançant sur la façade ou dépassant le plan d'un mur, comme le versant d'une toiture, une corniche, un balcon.

Surface de plancher : depuis la loi « Grenelle » II (article 25), la « surface de plancher » se substitue à la fois à la surface de plancher hors œuvre brute (SHOB) et à la surface de plancher hors œuvre nette (SHON). La « surface de plancher » s'entend comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1 mètre 80, calculée à partir du nu intérieur des murs.
Surface Minimale d'Installation (SMI) : La surface minimale d'installation est une notion issue du code rural (art. L. 312-6). C'est une référence connue du monde agricole car elle s'applique en matière de protection sociale, de baux ruraux, de droit de préemption, etc. La surface minimum dinst allation est fixée dans le schéma directeur départemental des structures agricoles pour chaque région naturelle du département et chaque nature de culture. Elle est révisée périodiquement.

Surface végétalisée : Voir espace végétalisé.

T.

Terrain : voir unité foncière

Terrain naturel : Il s'agit de l'état général de la surface d'un terrain avant tout travaux et affouillement ou exhaussement du sol de ce terrain.

U.

Unité foncière : il s'agit d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles contiguës appartenant à une même propriétaire. Elle constitue le terrain au sens du présent règlement.

V.

Végétalisé : Voir espace végétalisé.

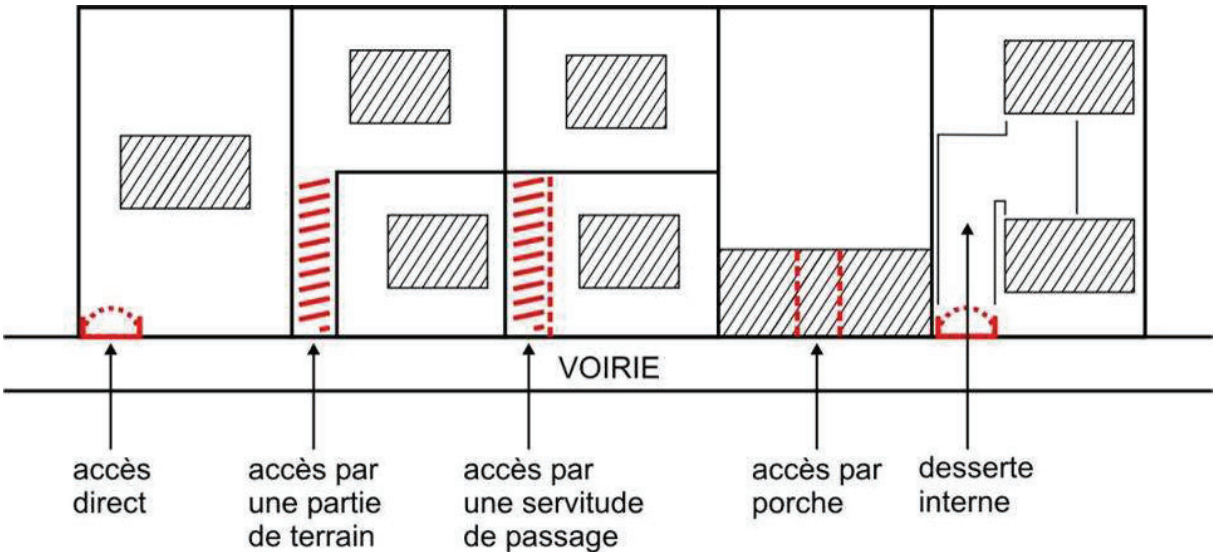
Versant : Pente d'une toiture.

Voie ou voirie : espace du domaine public ou privé destiné à la circulation, desservant deux ou plusieurs unités foncières et comportant les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et des véhicules.

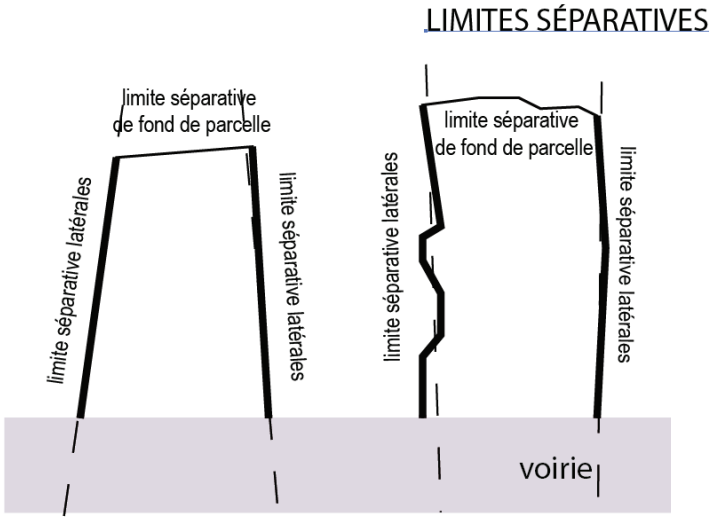
Voie en impasse : Petite rue sans issue.

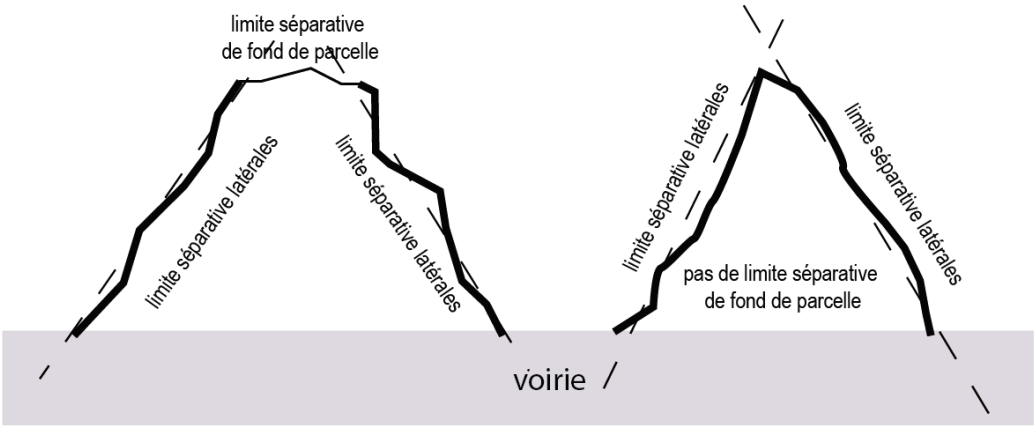
ANNEXE 2 :
CAHIER GRAPHIQUE

ARTICLE 3 – ACCES ET VOIRIE



ARTICLE 7 - LIMITES SÉPARATIVES





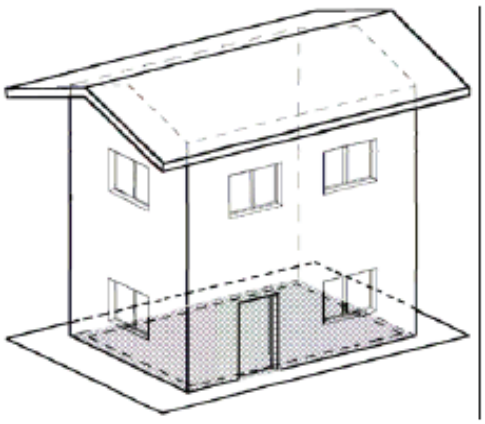
ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

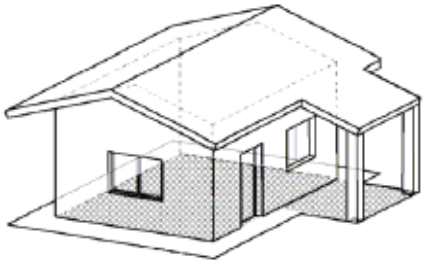
L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (article R 420-1 du code de l'urbanisme).

L'emprise au sol comprend les éléments suivants:

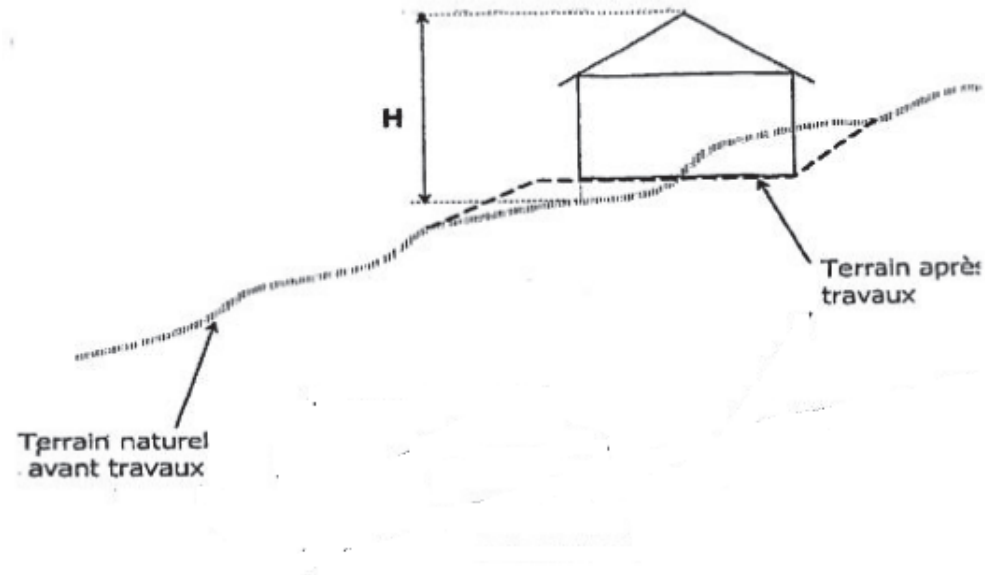
- épaisseur des murs extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs compris).
- débords de la construction (exemple: auvent s'il y a des poteaux de soutien) et surplombs (exemple : balcons...).
- rampes d'accès extérieures.
- bassins de piscine (intérieure ou non, couverte ou non)

Ne constituent pas de l'emprise au sol:
- aire de stationnement extérieure non couverte
- terrasses de plain-pied (ou ne présentant pas de surélévation significative par rapport au terrain, ni de fondations profondes),
- les auvents, marquises et pare-soleil
- les bassins de rétention pluviale





ARTICLE 10 - CALCUL DE LA HAUTEUR

Cas général

La hauteur autorisée est comptée à partir du point le plus bas du terrain naturel à l'aplomb de l'acrotère ou du faîtage.