

Département du Calvados

**COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE
HONFLEUR – BEUZEVILLE (CCPHB)**



**Plan Local d'Urbanisme
intercommunal (PLUi)**
PLUi s'appliquant aux communes CCPHB du Calvados

3 - REGLEMENT

PLUi approuvé par délibération CCPH du 20 novembre 2014
Modification n°1 du PLUi approuvée par délibération CCPH du 27 septembre 2016
Modification n°2 du PLUi prescrite par délibération CCPH du 8 décembre 2016
Modification n°3 du PLUi approuvée par délibération CCPHB du 19 février 2018

**Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire du 19 février 2018,
approuvant la Modification n°3 du PLUi**

Le Président Michel Lamarre

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES	2
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	7
Chapitre I. Règlement applicable à la zone UA	8
Chapitre II. Règlement applicable à la Zone UB	17
Chapitre III. Règlement applicable à la Zone UC	27
Chapitre IV. Règlement applicable à la Zone UD	36
Chapitre V. Règlement applicable à la Zone UE	45
Chapitre VI. Règlement applicable à la Zone UG	51
Chapitre VII. Règlement applicable à la Zone UH	57
Chapitre VIII. Règlement applicable à la Zone UI	62
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	68
Chapitre I - Règlement applicable à la zone 1AU	69
Chapitre II - Règlement applicable à la zone 2AU	79
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	82
Chapitre I - Règlement applicable à la zone A	83
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	89
Chapitre I - Règlement applicable à la zone N	90

TITRE I
-
DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Communauté de Communes du Pays de Honfleur, à l'exclusion du Secteur Sauvegardé de Honfleur qui dispose de son propre règlement.

ARTICLE 2. DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Le droit de préemption urbain (D.P.U.) est institué par délibération du Conseil Communautaire.

Il porte sur l'ensemble des zones urbaines (zone U) et des zones à urbaniser (zone AU), cf. cartographie en annexes.

ARTICLE 3. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS OU REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

- 1) Les règles du plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-26 du code de l'urbanisme à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21 qui demeurent applicables.
- 2) S'ajoutent ou se substituent aux règles propres du plan local d'urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques ou de servitudes et réglementations de portée générale.

ARTICLE 4. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET SECTEURS - EMBLEMES RESERVES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme (PLU) est divisé en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles et forestières (N).

Le plan comporte également des terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer. Y figurent aussi les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, les éléments protégés au titre de la loi Paysage.

Chaque zone est désignée par un indice : lettre majuscule (ex : UB...). Certaines zones comprennent des secteurs qui sont désignés par une lettre minuscule (a ; b ...) ou des sous-secteurs.

- Les zones urbaines auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du titre II.
- Les zones à urbaniser auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du titre III.
- La zone agricole à laquelle s'applique le présent règlement fait l'objet du titre IV.
- Les zones naturelles auxquelles s'applique le présent règlement fait l'objet du titre V.

Dans les **emplacements réservés**, sous réserve des dispositions du code de l'Urbanisme, interdiction de construire est faite au propriétaire d'un terrain bâti ou non, inscrit par le PLU comme emplacement réservé pour des voies, des ouvrages publics, des installations d'intérêt général ou des espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut demander l'application du droit de délaissement. A compter du jour où le PLU est opposable au tiers il peut être exigé que soit procédé à l'acquisition dudit terrain, sous certaines conditions, par la collectivité ou le service public au bénéfice duquel l'emplacement réservé a été institué.

ARTICLE 5. ADAPTATION DU REGLEMENT

Les règles définies par le présent plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception d'adaptation mineure rendue nécessaire par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE 6. RECONSTRUCTION

La reconstruction du volume et de la surface de plancher des bâtiments pré-existants, régulièrement édifiés, est autorisée, nonobstant les règles fixées aux articles 1 à 13 des différentes zones, pendant une période de 10 ans.

ARTICLE 7. DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LE STATIONNEMENT DE CERTAINS LOGEMENTS LOCATIFS

Conformément au Code de l'Urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat..

Les obligations relatives au logement des différentes zones ne s'appliquent pas aux logements construits dans les Etablissements d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes.

ARTICLE 8. PRINCIPE DE REDACTION DES ARTICLES 1 ET 2

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées aux articles 1 et 2 des dispositions applicables à chaque zone sont implicitement autorisées, sauf les interdictions générales figurant expressément à l'article 1.

ARTICLE 9. CLOTURES

L'édification des clôtures est réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 10. CONSTRUCTIONS EXISTANTES NON CONFORMES AU REGLEMENT EN VIGUEUR

Lorsque qu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 11. MODALITE D'APPLICATION DU REGLEMENT EN CAS DE DIVISION DE TERRAINS

Application de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme

L'intégralité des règles du présent PLU est applicable à chaque terrain issu de division foncière réalisée dans le cadre de la construction sur une unité foncière, ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

L'intégralité des règles du présent PLU est aussi applicable à chaque terrain issu de division foncière réalisée dans le cadre d'un lotissement.

ARTICLE 12. VOIES BRUYANTES

Dans le couloir de présomption de nuisances sonores repéré à l'annexe graphique par un trait ondulé de part et d'autre de certaines voies, les constructions à usage d'habitation doivent respecter les dispositions des arrêtés préfectoraux du 30 novembre et du 15 décembre 1999.

ARTICLE 13. PROTECTION DES VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

En application de l'article L.531-14 du Code du Patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles.

Le décret n°2004-490 prévoit que : « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations ».

Conformément à l'article 7 du même décret, « ...Les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux... peuvent décider de saisir le Préfet de Région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance ».

ARTICLE 14. ZONES A RISQUE

Dans l'ensemble des secteurs susceptibles de présenter un risque, toute demande d'autorisation est soumise à l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 15. CONTRAT DE COUR COMMUNE

Aucun contrat de cour commune ne peut venir déroger aux règles prévues au présent Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 16. ZONES HUMIDES

Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement, même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides, même non repérées aux plans, est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais, les drainages... .

ARTICLE 17. PERMIS DE DÉMOLIR

Le permis de démolir est obligatoire pour toute démolition sur l'ensemble du périmètre du P.L.U. à l'exception des centres d'Equemauville et de Saint-Gatien-des-Bois. On se reportera au périmètre des sites inscrits et classés.

TITRE II

-

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES**

Chapitre I. Règlement applicable à la zone UA

*

* *

Description : Il s'agit de la zone urbaine dense. Elle comporte un secteur UAa dans lequel la hauteur autorisée est moins importante.

Cette zone est concernée par différentes catégories de risques : Mouvements de terrain, Débordements des cours d'eau et Remontées de nappe. Il est fait application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme qui stipule que " le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations".

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UA1 - Occupations et Utilisations du Sol interdites

- Les constructions à vocation :
 - agricole
 - industrielle dont la surface de plancher est supérieure à 300m²
 - d'entrepôts sauf s'ils sont liés à une activité commerciale autorisée dans la zone
- Les carrières
- Les habitations légères de loisirs
- Les dépôts divers
- Les travaux, aménagements et installations suivants :
 - les terrains aménagés de camping et de caravanage
 - les parcs résidentiels de loisirs
 - les caravanes isolées et les maisons mobiles
 - les garages collectifs de caravanes
 - les parcs d'attraction
 - les dépôts de véhicules.

Article UA2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition

I- Rappels

- tous travaux ayant pour effet de modifier un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de la loi Paysage doivent être précédés d'une déclaration préalable.

La destruction de ces éléments est interdite.

Cette zone est concernée par un périmètre de protection des captages d'eau potable. Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions des arrêtés préfectoraux déclarant les périmètres d'utilité publique.

II- Sont admises sous condition les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les constructions à usage d'activités industrielles, artisanales et commerciales, à condition qu'elles soient compatibles, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement d'une zone à vocation résidentielle majoritaire.

Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont liés à une occupation du sol autorisée dans la zone.

III- En outre, toute opération de plus de 30 logements devra comporter au moins 20% de logement locatif aidé.

Section 2 - Conditions de l'occupation des sols

Article UA3 - Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie, publique ou privée, ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins institué à titre permanent et définitif.

L'accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile et être adapté à l'opération future.

La voirie doit être compatible en capacité avec la destination et l'importance des constructions ou installations qu'elle dessert.

Lorsqu'une voie est en impasse, il peut être exigé un aménagement pour permettre à tout véhicule de faire demi-tour. Dans tous les cas, tout véhicule devra pouvoir faire demi-tour au bout de l'impasse.

Toute création d'accès ou de voirie, ou aménagements liés, débouchant sur le réseau routier départemental doit faire l'objet d'un accord de cette collectivité.

UA4 - Desserte en eau, assainissement et réseaux divers

Eau potable

Toute construction ou installation qui le requiert doit être alimentée en eau potable selon la réglementation en vigueur.

Assainissement

- Eaux usées

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Dans les parties du territoire qui ne sont pas encore desservies par un réseau

public d'assainissement, les eaux usées doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation et pouvoir être raccordés ultérieurement au réseau.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire ou le président de l'établissement public compétent en matière de collecte à l'endroit du déversement si les pouvoirs de police des maires des communes membres lui ont été transférés, après avis délivré par la personne publique en charge du transport et de l'épuration des eaux usées ainsi que du traitement des boues en aval, si cette collectivité est différente.

- Eaux pluviales

Sauf si les contraintes du terrain ne le permettent pas, les rejets d'eaux pluviales doivent être maîtrisés à l'unité foncière par des dispositifs correspondant à la réglementation.

Le débit d'écoulement ne doit pas être supérieur après construction à ce qu'il était avant la construction.

Si aucun dispositif de ce type n'est possible, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur là où il existe.

Les eaux issues des parkings et aires de circulation subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

Réseaux divers

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain, ainsi que les branchements privés sur ces réseaux.

Article UA5 - Caractéristiques des terrains

Non fixé

Article UA6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions principales doivent être édifiées à l'alignement des voies. Toutefois, sauf en cas de continuité avec un bâtiment contigu, un recul équivalent au dit bâtiment sera autorisé.

En cas de recul de plus de 4 mètres, la continuité visuelle sur l'alignement doit être assurée par une clôture édifiée conformément aux dispositions prévues à l'article UA11.

Les annexes et dépendances diverses (garage, atelier familial, abri de jardin, véranda ...), ne pourront être implantées devant le nu de(s) la façade(s) de la construction principale faisant face aux voies publiques la desservant. Elles devront être édifiées à l'alignement de cette façade, ou avec un retrait maximum de 25 mètres.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour permettre l'extension de constructions existantes, sous réserve que cette extension n'amène pas la construction à être plus en désaccord avec les règles de l'article que la situation présente.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou liées aux infrastructures peuvent être implantées à l'alignement ou suivant un recul minimal de 0,5 mètre.

Article UA7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 - DANS UNE BANDE DE 15 mètres

Dans une bande de 15 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement des voies publiques ou privées ou de la limite d'emprise publique, les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales.

En cas de retrait sur limite séparative latérale, les marges définies au paragraphe 3. ci-après doivent être respectées.

En cas de retrait sur limite séparative latérale, si la construction est implantée à l'alignement, la continuité bâtie sur rue doit être assurée par un traitement de clôture préservant la cohérence de l'espace urbain.

7.2 - AU-DELA DE LA BANDE DE 15M mètres

Au-delà de la bande de 15 mètres de profondeur définie ci-dessus, les constructions doivent respecter les règles définies aux paragraphes 3 et 4 ci-après.

7.3 - MARGES DE RETRAIT

En cas de retrait, la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Lorsque la façade en vis-à-vis de la limite séparative est un mur aveugle, la distance horizontale de tout point de la construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 2,00 mètres.

7.4 - CONSTRUCTION SUR LIMITE SEPARATIVE

Sont toutefois admis sur toutes les limites séparatives :

- Les constructions d'une hauteur totale inférieure à 3 mètres.
- Les constructions à toiture double pente égale avec faitage à 5 mètres maximum et égout à 3 mètres maximum si le mur implanté sur la limite séparative est un mur pignon ou si le bâtiment n'excède pas 7 mètres de longueur, le long pan étant implanté en limite séparative.
- Les constructions en adossement à un bâtiment ou à un mur existant en limite séparative dans le respect des héberges préexistantes.

7.5 - BATIMENTS EXISTANTS

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour permettre l'extension de constructions existantes, sous réserve que cette extension n'amène pas la construction à être plus en désaccord avec les règles de l'article que la situation présente.

7.6 - CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS, D'INTERET COLLECTIF OU LIEES AUX INFRASTRUCTURES

Elles peuvent être implantées en limite ou suivant un recul minimal de 0,5 mètre.

Article UA8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non fixé

Article UA9 - Emprise au sol

L'emprise au sol totale des dépendances ne pourra excéder 40m² par unité foncière, hors piscine.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements publics.

Article UA10 - Hauteur maximum

10.1 - DEFINITION ET MODE DE CALCUL DE LA HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant aménagement jusqu'au point de référence le plus élevé du bâtiment (égout, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise étant exclus.

Sur les voies et terrains en pente, la hauteur maximale des constructions, par rapport au terrain naturel avant aménagement, pourra être augmentée progressivement compte tenu de la pente, sans pouvoir dépasser de plus de 2 mètres, celle fixée ci-dessus.

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

10.2 - HAUTEUR EN FONCTION DE LA LARGEUR DE LA VOIE

En bordure de voie, la hauteur des constructions doit être telle que la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite constructible opposée, n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

Lorsque la construction est édifiée à l'angle de deux voies, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une profondeur n'excédant pas 15 mètres, par rapport à l'alignement de cette dernière voie ou lorsqu'elles sont portées sur le document graphique, par rapport aux marges obligatoires de reculement qui s'y substituent.

10.3 - LIMITATION DES HAUTEURS

La hauteur des constructions est limitée à :

- . zone UA : 9 mètres à l'égout et 13 mètres au faîtage,
- . secteur UAa : 7 mètres à l'égout et 11 mètres au faîtage.

Toutefois dans une bande de 15 mètres de profondeur mesurée à partir des limites du secteur sauvegardé, la hauteur des constructions pourra être modifiée pour s'harmoniser avec celle du bâti existant.

10.4 - EXEMPTIONS

Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur :

- les constructions et installations d'intérêt général lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent,
- l'aménagement et l'extension mesurée dans le cadre d'une réhabilitation d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée,
- les ouvrages techniques de faible dimension.

Article UA11 - Aspect extérieur

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou l'ouvrage à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.1 - VOLUMES ET PERCEMENTS

Le volume, la modénature et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans la composition générale de l'îlot ou de la rue.

11.2 - PAREMENTS EXTERIEURS

Les façades des constructions principales devront présenter des matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, brique pleine jointoyée, colombages, essentages), à défaut, elles devront recevoir un enduit soit teinté dans la masse, soit peint. L'utilisation du blanc ou des tonalités claires ou brillantes est interdite.

Les façades présentant l'aspect du colombage sont admises uniquement dans le cas de vrais pans de bois. Les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois... et l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, sont interdits.

Aucune canalisation (gaz, électricité, télécommunication) ne sera apparente sur les façades.

Les constructions principales devront présenter une teinte qui se rapprochera le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région. Elles devront présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie générale de l'agglomération et des paysages.

Des dispositions plus permissives pourront en matière de parements extérieurs être admises pour les équipements publics.

11.3 - TOITURES

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures des constructions principales seront composées d'un ou plusieurs éléments à versants symétriques, dont la pente sera comprise entre 40° et 50°. Toutefois les toits à la Mansart pourront être autorisés.

Les croupes sont autorisées si elles respectent une pente au moins identique à celle des versants principaux de la toiture.

Ces dispositions pourront ne pas être imposées en cas de réfection à l'identique, d'adjonction à une construction existante.

Les couvertures en terrasse ne sont admises que pour les volumes de liaison construits ou les extensions de faible superficie.

Les matériaux de couverture devront présenter l'aspect et le grain soit de la tuile plate de petite module 17 x 27 environ soit de l'ardoise naturelle 22 x 32 environ de teinte noir bleuté, soit du chaume.

Des aspects différents pourront toutefois être admis pour les réfections à l'identique ou en cas d'extension d'un bâtiment existant, ainsi que pour les équipements publics ou bâtiments industriels lorsqu'ils sont admis dans la zone.

Les terrassons de toits à la Mansart ou pour les ouvrages de second œuvre, tels que chéneaux, bandes faîtières, arrêteurs, pourront présenter l'aspect et le grain du zinc, de préférence prépatiné ou du cuivre

L'éclairage éventuel des combles sera assuré soit par des ouvertures en lucarnes, soit par des ouvertures en châssis de toit dans le plan des versants, soit par des fenêtres en pignon.

11.4 - LES ANNEXES ET DEPENDANCES

Les murs et toitures doivent être réalisés avec soin et en harmonie avec les constructions principales dont ils dépendent. En particulier, l'aspect vitré est autorisé.

Les toitures à un pan sont autorisées. La pente de toit pourra être plus faible que celle des constructions principales. L'aspect vitré est autorisé.

11.5 - CLOTURES

Les clôtures doivent être conçues de façon à participer harmonieusement à la définition du paysage urbain. Les clôtures sur rue doivent s'inscrire en cohérence avec les éléments similaires du même alignement ou de la rue, par analogie de composition, de matériaux ou de hauteur. Les aires de stockage des conteneurs d'ordures ménagères devront être clôturées par une haie vive.

11.6 - ANTENNES PARABOLIQUES

Les antennes paraboliques, sous réserve des impératifs techniques liés à leur fonctionnement optimum, seront implantées de façon à être peu visibles depuis l'espace public.

11.7 - DIVERS

Les citernes et autres réservoirs doivent être enterrés. En cas d'impossibilité technique, un dispositif d'occultation devra être prévu.

Pour les constructions à usage industriel, artisanal et d'entrepôts

Les toitures seront obligatoirement en pente. Les pans seront symétriques.

Les murs présenteront l'aspect suivant :

- soit la pierre
- soit l'enduit pastel clair
- soit le bois naturel non vernis
- soit le clin,

et toujours de ton mat.

Les toitures présenteront la couleur soit de la terre cuite, soit de l'ardoise.

Les règles générales de l'article ainsi que celles des paragraphes 4, 5, 7 doivent être respectées.

Article UA12 - Stationnement

12.1 - PRINCIPES

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, extensions et installations autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.
- Chaque emplacement doit être facilement accessible et doit répondre aux caractéristiques minimum suivantes :
 - . longueur : 5 mètres
 - . largeur : 2,30 mètres
- Le nombre de places à réaliser résultant des normes ci-après est, en cas de décimale, arrondi à l'unité supérieure.

12.2 - NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT AUTOMOBILE A REALISER

Nota : Pour les logements, les normes ci-après s'imposent, sous réserve des dispositions particulières applicables aux logements sociaux, aidés par l'Etat.

Destination et nature de la construction	Nombre de place imposé.
Logement	1 place de stationnement par 60 m ² de surface de plancher. avec au minimum une place par logement
Commerce	1 place par 40m ² de surface de plancher. (au-delà de 200m ²)
Équipement	1 place pour 50m ² de surface de plancher
Hôtel	1 place par chambre jusqu'à 40 chambres. Au-delà de 40 chambres : une demi place par chambre supplémentaire + une place pour autocar par tranche de 40 chambres
Restaurant	1 place pour 10m ² de salle de restaurant
Bureaux	1 place par 40m ² de surface de plancher
Activités industrielles ou artisanales	1 place pour 80m ² de surface de plancher
Entrepôt	1 place pour 400m ² de surface de plancher

12.3 - TRANSFORMATION DE LOCAUX EXISTANTS SANS CHANGEMENT DE DESTINATION

Dans le cas de modification d'un immeuble existant, les règles fixées en matière de stationnement s'appliquent si la transformation de l'immeuble crée de nouveaux besoins de cet ordre et dans la seule mesure correspondant à ces besoins supplémentaires, même si les travaux de transformation des volumes existants ne nécessitent pas l'obtention d'une quelconque autorisation préalable.

Il n'est pas exigé de places supplémentaires :

- pour les extensions de logement existants sous réserve que cette extension soit inférieure à 30m² de surface de plancher,
- pour les modifications de commerces existants d'une superficie inférieure à 200m².

12.4 - CHANGEMENT DE DESTINATION OU D’AFFECTATION DE TOUT OU PARTIE D’UN IMMEUBLE EXISTANT.

Dans ce cas, les règles fixées en matière de stationnement s’appliquent dans la seule mesure où les travaux induisent un besoin supplémentaire de cet ordre.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d’aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations :

- soit en aménageant sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut,
- soit en acquérant les places dans un parc privé situé dans le même rayon,
- soit en justifiant du nombre de places de stationnement nécessaire pour l’obtention d’une concession à long terme (15 ans minimum) dans un parc de stationnement public existant ou en cours de réalisation,
- soit en versant une participation fixée en application du Code de l’Urbanisme.

Article UA13 - Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues en bon état de conservation.

Cependant, l’abattage d’arbres sera autorisé s’il est indispensable à l’implantation des constructions ou à l’établissement d’un accès.

Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre équivalent d’essence régionale.

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

Les essences résineuses sont interdites dans les haies.

Chapitre II. Règlement applicable à la Zone UB

*

* *

Description : Il s'agit de la zone urbaine périphérique du centre dense dans l'agglomération honfleuraise ou de la zone centrale dans certains villages.

Elle comporte un secteur UBa correspondant aux centralités villageoises, dans lequel la hauteur admise est moins élevée.

Cette zone est concernée par différentes catégories de risques : Mouvements de terrain, Chutes de blocs, Débordements des cours d'eau et Remontées de nappe. Il est fait application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme qui stipule que " le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations".

Section 1 -Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UB1 - Occupations et Utilisations du Sol interdites

- Les constructions à vocation :
 - agricole
 - industrielle dont la surface de plancher est supérieure à 300m²
 - d'entrepôts sauf s'ils sont liés à une activité commerciale autorisée dans la zone
- Les carrières
- Les habitations légères de loisirs
- Les dépôts divers
- Les travaux, aménagements et installations suivants :
 - les terrains aménagés de camping et de caravanage
 - les parcs résidentiels de loisirs
 - les caravanes isolées et les maisons mobiles
 - les garages collectifs de caravanes
 - les parcs d'attraction
 - les dépôts de véhicules.

Article UB2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition

I- Rappels

Tous travaux ayant pour effet de modifier un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de la loi Paysage doivent être précédés d'une déclaration préalable.

La destruction de ces éléments est interdite.

II- Sont admises sous condition les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les constructions à usage d'activités industrielles, artisanales et commerciales, à condition qu'elles soient compatibles, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement d'une zone à vocation résidentielle majoritaire.

Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont liés à une occupation du sol autorisée dans la zone.

III En outre, toute opération de plus de 30 logements devra comporter au moins 20% de logement locatif aidé.

Section 2 - Conditions de l'occupation des sols

Article UB3 - Accès et voiries

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie, publique ou privée, ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins institué à titre permanent et définitif.

L'accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile et être adapté à l'opération future.

La voirie doit être compatible en capacité avec la destination et l'importance des constructions ou installations qu'elle dessert.

Lorsqu'une voie est en impasse, il peut être exigé un aménagement pour permettre à tout véhicule de faire demi-tour. Dans tous les cas, tout véhicule devra pouvoir faire demi-tour au bout de l'impasse.

Toute création d'accès ou de voirie, ou aménagements liés, débouchant sur le réseau routier départemental doit faire l'objet d'un accord de cette collectivité.

Article UB4 - Desserte en eau, assainissement et réseaux divers

Eau potable

Toute construction ou installation qui le requiert doit être alimentée en eau potable selon la réglementation en vigueur.

Assainissement

- Eaux usées

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Dans les parties du territoire qui ne sont pas encore desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation et pouvoir être raccordés ultérieurement au réseau.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire ou le président de l'établissement public compétent en matière de collecte à l'endroit du déversement si les pouvoirs de police des maires des communes membres lui ont été transférés, après avis délivré par la personne publique en charge du transport et de l'épuration des eaux usées ainsi que du traitement des boues en aval, si cette collectivité est différente.

- Eaux pluviales

Sauf si les contraintes du terrain ne le permettent pas, les rejets d'eaux pluviales doivent être maîtrisés à l'unité foncière par des dispositifs correspondant à la réglementation. Le débit d'écoulement ne doit pas être supérieur après construction à ce qu'il était avant la construction.

Si aucun dispositif de ce type n'est possible, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur là où il existe.

Les eaux issues des parkings et aires de circulation subiront un traitement de débouage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

Réseaux divers

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain, ainsi que les branchements privés sur ces réseaux.

Article UB5 - Caractéristiques des terrains

Non fixé.

Article UB6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises

Les constructions doivent être édifiées, soit à l'alignement, soit avec un recul par rapport à l'alignement ou de la limite d'emprise au moins égal à 4 mètres.

Toutefois, dans le cas d'une implantation dans un alignement de fait, entre deux bâtiments existants sur les terrains contigus, le retrait sera égal à celui des bâtiments voisins ou égal à celui de l'un de ces bâtiments

Les annexes et dépendances diverses (garage, atelier familial, abri de jardin, véranda ...), ne pourront être implantées devant le nu de(s) la façade(s) de la construction principale faisant face aux voies publiques la desservant. Elles devront être édifiées à l'alignement de la façade de la construction principale faisant face aux voies publiques la desservant, ou avec un retrait maximum de 25 mètres.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour permettre l'extension de constructions existantes, sous réserve que cette extension n'amène pas la construction à être plus en désaccord avec les règles de l'article que la situation présente.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou liées aux infrastructures peuvent être implantées à l'alignement ou suivant un recul minimal de 0,5 mètre.

Article UB7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 - DANS UNE BANDE DE 15 mètres

Dans une bande de 15 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement des voies publiques ou privées ou de la limite d'emprise publique, les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales.

En cas de retrait sur limite séparative latérale, les marges définies au paragraphe 3. ci-après doivent être respectées.

En cas de retrait sur limite séparative latérale, si la construction est implantée à l'alignement, la continuité bâtie sur rue doit être assurée par un traitement de clôture préservant la cohérence de l'espace urbain.

7.2 - AU-DELA DE LA BANDE DE 15 mètres

Au-delà de la bande de 15 mètres de profondeur définie ci-dessus, les constructions doivent respecter les règles définies aux paragraphes 3 et 4 ci-après.

7.3 - MARGES DE RETRAIT

En cas de retrait, la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Lorsque la façade en vis-à-vis de la limite séparative est un mur aveugle, la distance horizontale de tout point de la construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 2,00 mètres.

7.4 - CONSTRUCTION SUR LIMITE SEPARATIVE

Sont toutefois admis sur toutes les limites séparatives :

- Les constructions d'une hauteur totale inférieure à 3 mètres.
- Les constructions à toiture double pente égale avec faîtage à 5 mètres maximum et égout à 3 mètres maximum si le mur implanté sur la limite séparative est un mur pignon ou si le bâtiment n'excède pas 7 mètres de longueur, le long pan étant implanté en limite séparative.
- Les constructions en adossement à un bâtiment ou à un mur existant en limite séparative dans le respect des héberges préexistantes.

7.5 - BATIMENTS EXISTANTS

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour permettre l'extension de constructions existantes, sous réserve que cette extension n'amène pas la construction à être plus en désaccord avec les règles de l'article que la situation présente.

7.6 - CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS, D'INTERET COLLECTIF OU LIEES AUX INFRASTRUCTURES

Elles peuvent être implantées en limite ou suivant un recul minimal de 0,5 mètre.

Article UB8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non fixé.

Article UB9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la surface de l'unité foncière.

L'emprise au sol totale des dépendances ne pourra excéder 40m² par unité foncière.

Article UB10 – Hauteur et surface des constructions

10.1 - DEFINITION ET MODE DE CALCUL DE LA HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant aménagement jusqu'au point de référence le plus élevé du bâtiment (égout, faitage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise étant exclus.

Sur les voies et terrains en pente, la hauteur maximale des constructions, par rapport au terrain naturel avant aménagement, pourra être augmentée progressivement compte tenu de la pente, sans pouvoir dépasser de plus de 2 mètres, celle fixée ci-dessus.

10.2 - HAUTEUR EN FONCTION DE LA LARGEUR DE LA VOIE

En bordure de voie, la hauteur des constructions doit être telle que la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite constructible opposée, n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

Lorsque la construction est édifiée à l'angle de deux voies, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une profondeur n'excédant pas 15 mètres, par rapport à l'alignement de cette dernière voie ou lorsqu'elles sont portées sur le document graphique, par rapport aux marges obligatoires de reculement qui s'y substituent.

10.3 - LIMITATION DES HAUTEURS

La hauteur des constructions est limitée à :

- . zone UB : 9 mètres à l'égout et 13 mètres au faîtage,
- . secteur UBa : 7 mètres à l'égout et 11 mètres au faîtage soit deux niveaux et un étage de comble.

Toutefois dans une bande de 15 mètres de profondeur mesurée à partir des limites du secteur sauvegardé, la hauteur des constructions pourra être modifiée pour s'harmoniser avec celle du bâti existant.

10.4 - EXEMPTIONS

- les constructions et installations d'intérêt général lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent,
- l'aménagement et l'extension mesurée dans le cadre d'une réhabilitation d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée.
- les ouvrages techniques de faible dimension.

Article UB11 - Aspect extérieur des constructions

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou l'ouvrage à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.1 - VOLUMES ET PERCEMENTS

Le volume, la modénature et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans la composition générale de l'îlot ou de la rue.

La longueur des bâtiments ne doit pas dépasser 25 mètres sans décrochement de façade.

11.2 - PAREMENTS EXTERIEURS

Les façades des constructions principales seront réalisées en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, brique pleine jointoyée, colombages, essentages), à défaut, elles devront recevoir un enduit soit teinté dans la masse, soit peint. L'utilisation du blanc ou des tonalités claires ou brillantes est interdite.

Les façades à colombages sont admises uniquement dans le cas de vrais pans de bois. Les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois... et l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, sont interdits.

Aucune canalisation (gaz, électricité, télécommunication) ne sera apparente sur les façades.

Les constructions principales devront présenter une teinte qui se rapprochera le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région. Elles devront présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie générale de l'agglomération et des paysages.

Des dispositions plus permissives pourront en matière de parements extérieurs être admises pour les équipements publics.

11.3 - TOITURES

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures des constructions principales seront composées d'un ou plusieurs éléments à versants symétriques, dont la pente sera comprise entre 40° et 50°. Toutefois les toits à la Mansart pourront être autorisés.

Les croupes sont autorisées si elles respectent une pente au moins identique à celle des versants principaux de la toiture.

Ces dispositions pourront ne pas être imposées en cas de réfection à l'identique, d'adjonction à une construction existante.

Les couvertures en terrasse ne sont admises que pour les volumes de liaison construits ou les extensions, de faible superficie.

Les matériaux de couverture devront présenter l'aspect et le grain soit de la tuile plate de petite module 17 x 27 environ soit de l'ardoise naturelle 22 x 32 environ de teinte noir bleuté, soit du chaume.

Des aspects différents pourront toutefois être admis pour les réfections à l'identique ou en cas d'extension d'un bâtiment existant, ainsi que pour les équipements publics ou bâtiments industriels lorsqu'ils sont admis dans la zone.

Les terrassons de toits à la Mansart ou pour les ouvrages de second œuvre, tels que chéneaux, bandes faîtières, arrêtières, pourront présenter l'aspect et le grain du zinc, de préférence prépatiné ou du cuivre

L'éclairage éventuel des combles sera assuré soit par des ouvertures en lucarnes, soit par des ouvertures en châssis de toit dans le plan des versants, soit par des fenêtres en pignon.

11.4 - LES ANNEXES ET DEPENDANCES

Les murs et toitures doivent être réalisés avec soin et en harmonie avec les constructions principales dont ils dépendent. En particulier, l'aspect vitré est autorisé.

Les toitures à un pan sont autorisées. La pente de toit pourra être plus faible que celle des constructions principales. L'aspect vitré est autorisé.

11.5 - CLOTURES

Les clôtures doivent être conçues de façon à participer harmonieusement à la définition du paysage urbain. Les clôtures sur rue doivent s'inscrire en cohérence avec les éléments similaires du même alignement ou de la rue, par analogie de composition, de matériaux ou de hauteur. Les aires de stockage des conteneurs d'ordures ménagères devront être clôturées par une haie vive.

11.6- ANTENNES PARABOLIQUES

Les antennes paraboliques, sous réserve des impératifs techniques liés à leur fonctionnement optimum, seront implantées de façon à être peu visibles depuis l'espace public.

11.7 – DIVERS

Les citernes et autres réservoirs doivent être enterrés. En cas d'impossibilité technique, un dispositif d'occultation devra être prévu.

Pour les constructions à usage industriel, artisanal et d'entrepôts

Les toitures seront obligatoirement en pente. Les pans seront symétriques.

Les murs présenteront l'aspect suivant :

- soit la pierre
- soit l'enduit pastel clair
- soit le bois naturel non vernis
- soit le clin, et le ton mat.

Les toitures présenteront la couleur soit de la terre cuite, soit de l'ardoise.

La longueur des bâtiments ne doit pas dépasser 25 mètres sans décrochement de façade.

Les règles générales de l'article ainsi que celles des paragraphes 4, 5, 7 doivent être respectées.

Article UB12 - Stationnement des véhicules

12.1 - PRINCIPES

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, extensions et installations autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

- Chaque emplacement doit être facilement accessible et doit répondre aux caractéristiques minimum suivantes :

. longueur : 5 mètres

. largeur : 2,30 mètres

Le nombre de places à réaliser résultant des normes ci-après est, en cas de décimale, arrondi à l'unité supérieure.

12.2 - NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT AUTOMOBILE A REALISER

Nota : Pour les logements, les normes ci-après s'imposent, sous réserve des dispositions particulières applicables aux logements sociaux, aidés par l'Etat.

Destination et nature de la construction	Nombre de place imposé.
Logement	1 place de stationnement par 60 m ² de surface de plancher avec au minimum une place par logement.
Commerce	1 place par 40m ² de surface de plancher (au-delà de 200m ²)
Équipement	1 place pour 50m ² de surface de plancher
Hôtel	1 place par chambre jusqu'à 40 chambres. Au-delà de 40 chambres : une demi place par chambre supplémentaire + une place pour autocar par tranche de 40 chambres
Restaurant	1 place pour 10m ² de salle de restaurant.
Bureaux	1 place par 40m ² de surface de plancher

Activités industrielles ou artisanales	1 place pour 80m ² de surface de plancher
Entrepôt	1 place pour 400m ² de surface de plancher

12.3 - TRANSFORMATION DE LOCAUX EXISTANTS SANS CHANGEMENT DE DESTINATION

Dans le cas de modification d'un immeuble existant, les règles fixées en matière de stationnement s'appliquent si la transformation de l'immeuble crée de nouveaux besoins de cet ordre et dans la seule mesure correspondant à ces besoins supplémentaires, même si les travaux de transformation des volumes existants ne nécessitent pas l'obtention d'une quelconque autorisation préalable.

Il n'est pas exigé de places supplémentaires :

- pour les extensions de logement existants sous réserve que cette extension soit inférieure à 30m² de surface de plancher,
- pour les modifications de commerces existants d'une superficie inférieure à 200 m².

12.4 - CHANGEMENT DE DESTINATION OU D'AFFECTATION DE TOUT OU PARTIE D'UN IMMEUBLE EXISTANT.

Dans ce cas, les règles fixées en matière de stationnement s'appliquent dans la seule mesure où les travaux induisent un besoin supplémentaire de cet ordre.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations :

- soit en aménageant sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut,
- soit en acquérant les places dans un parc privé situé dans le même rayon,
- soit en justifiant du nombre de places de stationnement nécessaire pour l'obtention d'une concession à long terme (15 ans minimum) dans un parc de stationnement public existant ou en cours de réalisation,
- soit en versant une participation fixée en application du Code de l'Urbanisme.

Article UB13 - Espaces libres et plantations

Espaces boisés classés

Les espaces boisés figurant aux plans de zonages sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

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

Dispositions applicables à l'ensemble de la zone

Les plantations existantes doivent être maintenues en bon état de conservation.

Cependant, l'abattage d'arbres sera autorisé s'il est indispensable à l'implantation des constructions ou à l'établissement d'un accès.

Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre équivalent d'essence régionale.

Il sera planté au moins un arbre par tranche de 500m² de terrain.

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

Les essences résineuses sont interdites dans les haies.

Une superficie minimum de 40% du terrain sera traitée en espace vert.

En limite de zone, contiguë à une zone A ou N, un traitement de la frange urbaine sera réalisé avec plantation, sur une bande de 10 mètres de profondeur minimum, d'alignement d'arbres de haute tige complété par des plantations arbustives en pied, et engazonnement

Chapitre III. Règlements applicables à la Zone UC

*

* *

Description : Il s'agit d'une zone urbaine constituée d'un tissu urbain à dominante d'habitat pavillonnaire de densité moyenne à faible.

Elle comporte un secteur UCa plus dense.

Cette zone est concernée par différentes catégories de risques : Mouvements de terrain, Chutes de blocs, Débordements des cours d'eau et Remontées de nappe. Il est fait application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme qui stipule que " le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations".

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UC1 - Occupations et Utilisations du Sol interdites

- Les constructions à vocation :
 - agricole
 - industrielle dont la surface de plancher est supérieure à 300m²
 - d'entrepôts sauf s'ils sont liés à une activité commerciale autorisée dans la zone
- Les carrières
- Les habitations légères de loisirs
- Les dépôts divers
- Les travaux, aménagements et installations suivants :
 - les terrains aménagés de camping et de caravanage
 - les parcs résidentiels de loisirs
 - les caravanes isolées et les maisons mobiles
 - les garages collectifs de caravanes
 - les parcs d'attraction
 - les dépôts de véhicules.

Article UC2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition

I- Rappels

Tous travaux ayant pour effet de modifier un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de la loi Paysage doivent être précédés d'une déclaration préalable.

La destruction de ces éléments est interdite.

Cette zone est concernée par un périmètre de protection des captages d'eau potable. Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions des arrêtés préfectoraux déclarant les périmètres d'utilité publique.

II- Sont admises sous condition les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les constructions à usage d'activités industrielles, artisanales et commerciales, à condition qu'elles soient compatibles, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement d'une zone à vocation résidentielle majoritaire.

Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont liés à une occupation du sol autorisée dans la zone.

Les constructions et installations devront respecter les prescriptions des Orientations d'Aménagement et de Programmation lorsqu'elles existent.

III En outre, toute opération de plus de 30 logements devra comporter au moins 20% de logement locatif aidé.

Section 2 - Conditions de l'occupation des sols

Article UC3 – Accès et voiries

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie, publique ou privée, ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins institué à titre permanent et définitif.

L'accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile et être adapté à l'opération future. Il peut être imposé sur les linéaires repérés comme "accès obligatoire" aux documents graphiques.

La voirie doit être compatible en capacité avec la destination et l'importance des constructions ou installations qu'elle dessert.

Lorsqu'une voie est en impasse, il peut être exigé un aménagement pour permettre à tout véhicule de faire demi-tour. Dans tous les cas, tout véhicule devra pouvoir faire demi-tour au bout de l'impasse.

Toute création d'accès ou de voirie, ou aménagements liés, débouchant sur le réseau routier départemental doit faire l'objet d'un accord de cette collectivité.

Article UC4 – Desserte en eau, assainissement et réseaux divers

Eau potable

Toute construction ou installation qui le requiert doit être alimentée en eau potable selon la réglementation en vigueur.

Assainissement

- Eaux usées

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Dans les parties du territoire qui ne sont pas encore desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation et pouvoir être raccordés ultérieurement au réseau.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire ou le président de l'établissement public compétent en matière de collecte à l'endroit du déversement si les pouvoirs de police des maires des communes membres lui ont été transférés, après avis délivré par la personne publique en charge du transport et de l'épuration des eaux usées ainsi que du traitement des boues en aval, si cette collectivité est différente.

- Eaux pluviales

Les rejets d'eaux pluviales doivent être maîtrisés à l'unité foncière par des dispositifs correspondant à la réglementation. Le débit d'écoulement ne doit pas être supérieur après construction à ce qu'il était avant la construction.

Les eaux issues des parkings et aires de circulation subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

Réseaux divers

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain, ainsi que les branchements privés sur ces réseaux.

Article UC5 – Caractéristiques des terrains

Non fixé

Article UC6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions principales doivent être édifiées à une distance minimale de 4 mètres comptée depuis l'alignement ou les limites d'emprise.

La continuité de l'alignement sur rue doit être assurée par une clôture, préservant la cohérence de l'espace urbain.

Les annexes et dépendances diverses (garage, atelier familial, abri de jardin, véranda ...), ne pourront être implantées devant le nu de(s) la façade(s) de la construction principale faisant face aux voies publiques la desservant.

Une reconstruction à l'identique pourra toutefois être autorisée.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour permettre l'extension de constructions existantes, sous réserve que cette extension n'amène pas la construction à être plus en désaccord avec les règles de l'article que la situation présente.

Dans toute la zone, lorsque le recul été précisé par une Orientation d'Aménagement et de Programmation, les constructions et installations devront en respecter les prescriptions.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou liées aux infrastructures peuvent être implantées à l'alignement ou suivant un recul minimal de 0,5 mètre.

Article UC7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance, comptée horizontalement, de tout point des constructions principales au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de 4 m.

Sont toutefois admis sur toutes les limites séparatives :

- . Les constructions d'une hauteur totale inférieure à 3 mètres.
- . Les constructions à toiture double pente égale avec faîtage à 5 mètres maximum et égout à 3 mètres maximum si le mur implanté sur la limite séparative est un mur pignon.
- . Les constructions en adossement à un bâtiment ou à un mur existant en limite séparative dans le respect des héberges préexistantes.

Dans toute la zone, lorsque le recul été précisé par une Orientation d'Aménagement, les constructions et installations devront en respecter les prescriptions.

BATIMENTS EXISTANTS

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour permettre l'extension de constructions existantes, sous réserve que cette extension n'amène pas la construction à être plus en désaccord avec les règles de l'article que la situation présente.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou liées aux infrastructures peuvent être implantées en limite ou suivant un recul minimal de 0,5 mètre.

Article UC8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non fixé

Article UC9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 % de la surface de l'unité foncière. Elle est portée à 40% en UCa.

Lorsque l'emprise au sol été précisée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation, les constructions et installations devront en respecter les prescriptions.

L'emprise au sol totale des dépendances ne pourra excéder 40m² par unité foncière, hors piscine.

Article UC10 - Hauteur des constructions

10.1 - DEFINITION ET MODE DE CALCUL DE LA HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant aménagement jusqu'au point de référence le plus élevé du bâtiment (égout, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise étant exclus.

Sur les voies et terrains en pente, la hauteur maximale des constructions, par rapport au terrain naturel avant aménagement, pourra être augmentée progressivement compte tenu de la pente, sans pouvoir dépasser de plus de 2 mètres, celle fixée ci-dessus.

10.2 - HAUTEUR EN FONCTION DE LA LARGEUR DE LA VOIE

En bordure de voie, la hauteur des constructions doit être telle que la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite constructible opposée, n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

Lorsque la construction est édifiée à l'angle de deux voies, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une profondeur n'excédant pas 15 mètres, par rapport à l'alignement de cette dernière voie ou lorsqu'elles sont portées sur le document graphique, par rapport aux marges obligatoires de reculement qui s'y substituent.

10.3 - LIMITATION DES HAUTEURS

La hauteur des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout et 11 mètres au faîtage soit deux niveaux et un étage de comble.

10.4 - EXEMPTIONS

Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur :

- les constructions et installations d'intérêt général lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent,
- l'aménagement et l'extension mesurée dans le cadre d'une réhabilitation d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée.
- les ouvrages techniques de faible dimension.

Article UC11 - Aspect extérieur des constructions

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou l'ouvrage à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.1 - VOLUMES ET PERCEMENTS

Le volume, la modénature et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans la composition générale de l'îlot ou de la rue.

La longueur des bâtiments ne doit pas dépasser 25 mètres sans décrochement de façade.

11.2 - PAREMENTS EXTERIEURS

Les façades des constructions principales seront réalisées en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, brique pleine jointoyée, colombages, essentages), à défaut, elles devront recevoir un enduit soit teinté dans la masse, soit peint. L'utilisation du blanc ou des tonalités claires ou brillantes est interdite.

Les façades à colombages sont admises uniquement dans le cas de vrais pans de bois. Les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois... et l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, sont interdits.

Aucune canalisation (gaz, électricité, télécommunication) ne sera apparente sur les façades.

Les constructions principales devront présenter une teinte qui se rapprochera le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région. Elles devront présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie générale de l'agglomération et des paysages.

Des dispositions plus permissives pourront en matière de parements extérieurs être admises pour les équipements publics.

11.3 - TOITURES

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures des constructions principales seront composées d'un ou plusieurs éléments à versants symétriques, dont la pente sera comprise entre 40° et 50°. Toutefois les toits à la Mansart pourront être autorisés.

Les croupes sont autorisées si elles respectent une pente au moins identique à celle des versants principaux de la toiture.

Ces dispositions pourront ne pas être imposées en cas de réfection à l'identique, d'adjonction à une construction existante.

Les couvertures en terrasse ne sont admises que pour les volumes de liaison construits, ou les extensions de faible superficie.

Les matériaux de couverture devront présenter l'aspect et le grain soit de la tuile plate de petite module 17 x 27 environ soit de l'ardoise naturelle 22 x 32 environ de teinte noir bleuté, soit du chaume.

Des aspects différents pourront toutefois être admis pour les réfections à l'identique ou en cas d'extension d'un bâtiment existant, ainsi que pour les équipements publics ou bâtiments industriels lorsqu'ils sont admis dans la zone.

Les terrassons de toits à la Mansart ou pour les ouvrages de second œuvre, tels que chéneaux, bandes faîtières, arrêtières, pourront présenter l'aspect et le grain du zinc, de préférence prépatiné ou du cuivre

L'éclairage éventuel des combles sera assuré soit par des ouvertures en lucarnes, soit par des ouvertures en châssis de toit dans le plan des versants, soit par des fenêtres en pignon.

11.4 - LES ANNEXES ET DEPENDANCES

Les murs et toitures doivent être réalisés avec soin et en harmonie avec les constructions principales dont ils dépendent. En particulier, l'aspect vitré est autorisé.

Les toitures à un pan sont autorisées. La pente de toit pourra être plus faible que celle des constructions principales.

11.5 - CLOTURES

Les clôtures doivent être conçues de façon à participer harmonieusement à la définition du paysage urbain. Les clôtures sur rue doivent s'inscrire en cohérence avec les éléments similaires du même alignement ou de la rue, par analogie de composition, de matériaux ou de hauteur. L'aspect vitré est autorisé. Les aires de stockage des conteneurs d'ordures ménagères devront être clôturées par une haie vive.

11.6 – ANTENNES PARABOLIQUES

Les antennes paraboliques, sous réserve des impératifs techniques liés à leur fonctionnement optimum, seront implantées de façon à être peu visibles depuis l'espace public.

11.7 – DIVERS

Les citernes et autres réservoirs doivent être enterrés. En cas d'impossibilité technique, un dispositif d'occultation devra être prévu.

Pour les constructions à usage industriel, artisanal et d'entrepôts

Les toitures seront obligatoirement en pente. Les pans seront symétriques.

Les murs présenteront l'aspect suivant :

- soit la pierre
- soit l'enduit pastel clair
- soit le bois naturel non vernis
- soit le clin,

et le ton mat.

Les toitures présenteront la couleur soit de la terre cuite, soit de l'ardoise.

La longueur des bâtiments ne doit pas dépasser 25 mètres sans décrochement de façade.

Cette longueur maximum est portée à 50 mètres pour les bâtiments commerciaux.

Les règles générales de l'article ainsi que celles des paragraphes 4, 5, 7 doivent être respectées.

UC12 – Stationnement des véhicules

12.1 - PRINCIPES

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, extensions et installations autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

- Chaque emplacement doit être facilement accessible et doit répondre aux caractéristiques minimum suivantes :

- . longueur : 5 mètres
- . largeur : 2,30 mètres.

Le nombre de places à réaliser résultant des normes ci-après est, en cas de décimale, arrondi à l'unité supérieure.

12.2 - NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT AUTOMOBILE A REALISER

Nota : Pour les logements, les normes ci-après s'imposent, sous réserve des dispositions particulières applicables aux logements sociaux, aidés par l'Etat.

Destination et nature de la construction	Nombre de place imposé.
Logement	1 place de stationnement par 60 m ² de surface de plancher avec au minimum une place par logement
Commerce	1 place par 40m ² de surface de plancher (au-delà de 200m ²)
Équipement	1 place pour 50m ² de surface de plancher
Hôtel	1 place par chambre jusqu'à 40 chambres. Au-delà de 40 chambres : une demi place par chambre supplémentaire + une place pour autocar par tranche de 40 chambres
Restaurant	1 place pour 10m ² de salle de restaurant.
Bureaux	1 place par 40m ² de surface de plancher
Activités industrielles ou artisanales	1 place pour 80m ² de surface de plancher.
Entrepôt	1 place pour 400m ² de surface de plancher

12.3 - TRANSFORMATION DE LOCAUX EXISTANTS SANS CHANGEMENT DE DESTINATION

Dans le cas de modification d'un immeuble existant, les règles fixées en matière de stationnement s'appliquent si la transformation de l'immeuble crée de nouveaux besoins de cet ordre et dans la seule mesure correspondant à ces besoins supplémentaires, même si les travaux de transformation des volumes existants ne nécessitent pas l'obtention d'une quelconque autorisation préalable.

Il n'est pas exigé de places supplémentaires :

- pour les extensions de logement existants sous réserve que cette extension soit inférieure à 30m² de surface de plancher,
- pour les modifications de commerces existants d'une superficie inférieure à 200m².

12.4 - CHANGEMENT DE DESTINATION OU D'AFFECTION DE TOUT OU PARTIE D'UN IMMEUBLE EXISTANT.

Dans ce cas, les règles fixées en matière de stationnement s'appliquent dans la seule mesure où les travaux induisent un besoin supplémentaire de cet ordre.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations :

- soit en aménageant sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut,
- soit en acquérant les places dans un parc privé situé dans le même rayon,
- soit en justifiant du nombre de places de stationnement nécessaire pour l'obtention d'une concession à long terme (15 ans minimum) dans un parc de stationnement public existant ou en cours de réalisation,
- soit en versant une participation fixée en application du Code de l'Urbanisme.

UC13 - Espaces libres et plantations

Espaces boisés classés

Les espaces boisés figurant aux plans de zonages sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

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

Dispositions applicables à l'ensemble de la zone

Les plantations existantes doivent être maintenues en bon état de conservation.

Cependant, l'abattage d'arbres sera autorisé s'il est indispensable à l'implantation des constructions ou à l'établissement d'un accès.

Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre équivalent d'essence régionale.

Il sera planté au moins un arbre par tranche de 500m² de terrain.

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

Les essences résineuses sont interdites dans les haies.

Une superficie minimum de 50% du terrain sera traitée en espace vert.

En limite de zone, contiguë à une zone A ou N, un traitement de la frange urbaine sera réalisé avec plantation, sur une bande de 10 mètres de profondeur minimum, d'alignement d'arbres de haute tige complété par des plantations arbustives en pied, et engazonnement

Chapitre III. Règlement applicable à la Zone UD

*

* *

Description : Il s'agit d'une zone urbaine constituée d'un tissu urbain à dominante d'habitat pavillonnaire de densité faible.

Elle comporte un secteur UDa correspondant à un tissu patrimonial qu'il convient de protéger,

.

Elle comporte un secteur UDb dans lequel l'implantation des constructions est strictement limitée

Cette zone est concernée par un PPR Mouvements de Terrain.

Cette zone est concernée par différentes catégories de risques : Mouvements de terrain, Chutes de blocs, Débordements des cours d'eau et Remontées de nappe. Il est fait application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme qui stipule que " le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations".

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UD1 - Occupations et Utilisations du Sol interdites

- Les constructions à vocation :
 - agricole
 - industrielle dont la surface de plancher est supérieure à 300m²
 - d'entrepôts sauf s'ils sont liés à une activité commerciale autorisée dans la zone
- Les carrières
- Les habitations légères de loisirs
- Les dépôts divers
- Les travaux, aménagements et installations suivants :
 - les terrains aménagés de camping et de caravanage
 - les parcs résidentiels de loisirs
 - les caravanes isolées et les maisons mobiles
 - les garages collectifs de caravanes
 - les parcs d'attraction
 - les dépôts de véhicules.

Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement, même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides identifiées au plan de zonage, est strictement interdite.

Article UD2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition

I- Rappels

Les démolitions sont soumises au permis de démolir pour l'ensemble des constructions de la zone.

Tous travaux ayant pour effet de modifier un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de la loi Paysage doivent être précédés d'une déclaration préalable.

La destruction de ces éléments est interdite.

II- Sont admises sous condition les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les constructions à usage d'activités industrielles, artisanales et commerciales, à condition qu'elles soient compatibles, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement d'une zone à vocation résidentielle majoritaire.

Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont liés à une occupation du sol autorisée dans la zone.

Section 2 - Conditions de l'occupation des sols

Article UD3 - Accès et voiries

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie, publique ou privée, ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins institué à titre permanent et définitif.

L'accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile et être adapté à l'opération future.

La voirie doit être compatible en capacité avec la destination et l'importance des constructions ou installations qu'elle dessert.

Lorsqu'une voie est en impasse, il peut être exigé un aménagement pour permettre à tout véhicule de faire demi-tour. Dans tous les cas, tout véhicule devra pouvoir faire demi-tour au bout de l'impasse.

Toute création d'accès ou de voirie, ou aménagements liés, débouchant sur le réseau routier départemental doit faire l'objet d'un accord de cette collectivité.

Dans le secteur UDa situé à La Rivière Saint Sauveur, en cas de division d'une propriété bâtie, l'accès existant devra assurer la desserte de l'unité foncière d'origine et de celle créée.

Article UD4 - Desserte en eau, assainissement et réseaux divers

Eau potable

Toute construction ou installation qui le requiert doit être alimentée en eau potable selon la réglementation en vigueur.

Assainissement

- Eaux usées

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Dans les parties du territoire qui ne sont pas encore desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation et pouvoir être raccordés ultérieurement au réseau.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire ou le président de l'établissement public compétent en matière de collecte à l'endroit du déversement si les pouvoirs de police des maires des communes membres lui ont été transférés, après avis délivré par la personne publique en charge du transport et de l'épuration des eaux usées ainsi que du traitement des boues en aval, si cette collectivité est différente.

- Eaux pluviales

Les rejets d'eaux pluviales doivent être maîtrisés à l'unité foncière par des dispositifs correspondant à la réglementation. Le débit d'écoulement ne doit pas être supérieur après construction à ce qu'il était avant la construction.

Les eaux issues des parkings et aires de circulation subiront un traitement de débouage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

Réseaux divers

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain, ainsi que les branchements privés sur ces réseaux.

Article UD5 - Caractéristiques des terrains

Non fixé

Article UD6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions principales doivent être édifiées soit au delà du recul d'implantation figurant au document graphique, soit, en l'absence de cette indication, à une distance minimale de 4 mètres comptée depuis l'alignement ou les limites d'emprise.

La continuité de l'alignement sur rue doit être assurée par une clôture, préservant la cohérence de l'espace urbain.

En UDa, le recul minimum d'implantation est fixé à 8 mètres.

Les annexes et dépendances diverses (garage, atelier familial, abri de jardin, véranda ...), ne pourront être implantées devant le nu de(s) la façade(s) de la construction principale faisant face aux voies publiques la desservant.

Une reconstruction à l'identique pourra toutefois être autorisée.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour permettre l'extension de constructions existantes, sous réserve que cette extension n'amène pas la construction à être plus en désaccord avec les règles de l'article que la situation présente.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou liées aux infrastructures peuvent être implantées à l'alignement ou suivant un recul minimal de 0,5 mètre.

Article UD7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance, comptée horizontalement, de tout point des constructions principales au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de 4 mètres.

En UDa, cette distance est portée à 8 mètres par rapport aux limites latérales. Elle est, au minimum, de 30 mètres par rapport aux limites de fond.

Sont toutefois admis sur toutes les limites séparatives, sauf en UDa et UDb :

- . Les constructions d'une hauteur totale inférieure à 3 mètres.
- . Les constructions à toiture double pente égale avec faîtage à 5 mètres maximum et égout à 3 mètres maximum si le mur implanté sur la limite séparative est un mur pignon.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour permettre l'extension de constructions existantes, sous réserve que cette extension n'amène pas la construction à être plus en désaccord avec les règles de l'article que la situation présente.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou liées aux infrastructures peuvent être implantées en limite ou suivant un recul minimal de 0,5 mètre.

Article UD8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non fixé

Article UD9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20 % de la surface de l'unité foncière. Elle est limitée à 5% en UDb, il pourra toutefois être ajouté à ce pourcentage un total maximum de 30m² d'annexes et 40m² de dépendances.

L'emprise au sol totale des dépendances ne pourra excéder 40m² par unité foncière hors piscines.

Article UD10 - Hauteur des constructions

10.1 - DEFINITION ET MODE DE CALCUL DE LA HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant aménagement jusqu'au point de référence le plus élevé du bâtiment (égout, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise étant exclus.

Sur les voies et terrains en pente, la hauteur maximale des constructions, par rapport au terrain naturel avant aménagement, pourra être augmentée progressivement compte tenu de la pente, sans pouvoir dépasser de plus de 2 mètres, celle fixée ci-dessus.

10.2 - HAUTEUR EN FONCTION DE LA LARGEUR DE LA VOIE

En bordure de voie, la hauteur des constructions doit être telle que la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite constructible opposée, n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

Lorsque la construction est édifiée à l'angle de deux voies, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une profondeur n'excédant pas 15 mètres, par rapport à l'alignement de cette dernière voie ou lorsqu'elles sont portées sur le document graphique, par rapport aux marges obligatoires de reculement qui s'y substituent.

10.3 - LIMITATION DES HAUTEURS

La hauteur des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout et 11 mètres au faîtage soit deux niveaux et un étage de comble.

10.4 - EXEMPTIONS

Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur :

- les constructions et installations d'intérêt général lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent,
- l'aménagement et l'extension mesurée dans le cadre d'une réhabilitation d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée.
- les ouvrages techniques de faible dimension.

Article UD11 - Aspect extérieur des constructions

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs

dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou l'ouvrage à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.1 - VOLUMES ET PERCEMENTS

Le volume, la modénature et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans la composition générale de l'îlot ou de la rue.

La longueur des bâtiments ne doit pas dépasser 25 mètres sans décrochement de façade.

11.2 - PAREMENTS EXTERIEURS

Les façades des constructions principales seront réalisées en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, brique pleine jointoyée, colombages, essentages), à défaut, elles devront recevoir un enduit soit teinté dans la masse, soit peint. L'utilisation du blanc ou des tonalités claires ou brillantes est interdite.

Les façades à colombages sont admises uniquement dans le cas de vrais pans de bois. Les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois... et l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, sont interdits.

Aucune canalisation (gaz, électricité, télécommunication) ne sera apparente sur les façades.

Les constructions principales devront présenter une teinte qui se rapprochera le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région. Elles devront présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie générale de l'agglomération et des paysages.

Des dispositions plus permissives pourront en matière de parements extérieurs être admises pour les équipements publics.

11.3 - TOITURES

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures des constructions principales seront composées d'un ou plusieurs éléments à versants symétriques, dont la pente sera comprise entre 40° et 50°.

Les croupes sont autorisées si elles respectent une pente au moins identique à celle des versants principaux de la toiture.

Ces dispositions pourront ne pas être imposées en cas de réfection à l'identique, d'adjonction à une construction existante.

Les couvertures en terrasse ne sont admises que pour les volumes de liaison construits, ou les extensions de faible superficie.

Les matériaux de couverture devront présenter l'aspect et le grain soit de la tuile plate de petite module 17 x 27 environ soit de l'ardoise naturelle 22 x 32 environ de teinte noir bleuté, soit du chaume.

Des aspects différents pourront toutefois être admis pour les réfections à l'identique ou en cas d'extension d'un bâtiment existant, ainsi que pour les équipements publics ou bâtiments industriels lorsqu'ils sont admis dans la zone.

Les terrassons de toits à la Mansart ou pour les ouvrages de second œuvre, tels que chéneaux, bandes faîtières, arrêtières, pourront présenter l'aspect et le grain du zinc, de préférence prépatiné ou du cuivre

L'éclairage éventuel des combles sera assuré soit par des ouvertures en lucarnes, soit par des ouvertures en châssis de toit dans le plan des versants, soit par des fenêtres en pignon.

11.4 - LES ANNEXES ET DEPENDANCES

Les murs et toitures doivent être réalisés avec soin et en harmonie avec les constructions principales dont ils dépendent. En particulier, l'aspect vitré est autorisé.

Les toitures à un pan sont autorisées. La pente de toit pourra être plus faible que celle des constructions principales. L'aspect vitré est autorisé.

11.5 - CLOTURES

Les clôtures doivent être conçues de façon à participer harmonieusement à la définition du paysage urbain. Les clôtures sur rue doivent s'inscrire en cohérence avec les éléments similaires du même alignement ou de la rue, par analogie de composition, de matériaux ou de hauteur. Les aires de stockage des conteneurs d'ordures ménagères devront être clôturées par une haie vive.

11.6 – ANTENNES PARABOLIQUES

Les antennes paraboliques, sous réserve des impératifs techniques liés à leur fonctionnement optimum, seront implantées de façon à être peu visibles depuis l'espace public.

11.7 – DIVERS

Les citernes et autres réservoirs doivent être enterrés. En cas d'impossibilité technique, un dispositif d'occultation devra être prévu.

Pour les constructions à usage industriel, artisanal et d'entrepôts

Les toitures seront obligatoirement en pente. Les pans seront symétriques.

Les murs présenteront l'aspect suivant :

- soit la pierre
- soit l'enduit pastel clair
- soit le bois naturel non vernis
- soit le clin,

et le ton mat.

Les toitures présenteront la couleur soit de la terre cuite, soit de l'ardoise.

La longueur des bâtiments ne doit pas dépasser 25 mètres sans décrochement de façade.

Cette longueur maximum est portée à 50 mètres pour les bâtiments commerciaux.

Les règles générales de l'article ainsi que celles des paragraphes 4, 5, 7 doivent être respectées.

UD12 - Stationnement des véhicules

12.1 - PRINCIPES

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, extensions et installations autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

- Chaque emplacement doit être facilement accessible et doit répondre aux caractéristiques minimum suivantes :

- . longueur : 5 mètres
- . largeur : 2,30 mètres

Le nombre de places à réaliser résultant des normes ci-après est, en cas de décimale, arrondi à l'unité supérieure.

12.2 - NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT AUTOMOBILE A REALISER

Nota : Pour les logements, les normes ci-après s'imposent, sous réserve des dispositions particulières applicables aux logements sociaux, aidés par l'Etat.

Destination et nature de la construction	Nombre de place imposé.
Logement	1 place de stationnement par 60 m ² de surface de plancher avec au minimum une place par logement
Commerce	1 place par 40m ² de surface de plancher (au-delà de 200m ²)
Équipement	1 place pour 50m ² de surface de plancher
Hôtel	1 place par chambre jusqu'à 40 chambres. Au-delà de 40 chambres : une demi place par chambre supplémentaire + une place pour autocar par tranche de 40 chambres
Restaurant	1 place pour 10m ² de salle de restaurant.
Bureaux	1 place par 40m ² de surface de plancher
Activités industrielles ou artisanales	1 place pour 80m ² de surface de plancher
Entrepôt	1 place pour 400m ² de surface de plancher

12.3 - TRANSFORMATION DE LOCAUX EXISTANTS SANS CHANGEMENT DE DESTINATION

Dans le cas de modification d'un immeuble existant, les règles fixées en matière de stationnement s'appliquent si la transformation de l'immeuble crée de nouveaux besoins de cet ordre et dans la seule mesure correspondant à ces besoins supplémentaires, même si les travaux de transformation des volumes existants ne nécessitent pas l'obtention d'une quelconque autorisation préalable.

Il n'est pas exigé de places supplémentaires :

- pour les extensions de logement existants sous réserve que cette extension soit inférieure à 30m² de surface de plancher,
- pour les modifications de commerces existants d'une superficie inférieure à 200 m².

12.4 - CHANGEMENT DE DESTINATION OU D'AFFECTATION DE TOUT OU PARTIE D'UN IMMEUBLE EXISTANT.

Dans ce cas, les règles fixées en matière de stationnement s'appliquent dans la seule mesure où les travaux induisent un besoin supplémentaire de cet ordre.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations :

- soit en aménageant sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut,
- soit en acquérant les places dans un parc privé situé dans le même rayon,
- soit en justifiant du nombre de places de stationnement nécessaire pour l'obtention d'une concession à long terme (15 ans minimum) dans un parc de stationnement public existant ou en cours de réalisation,
- soit en versant une participation fixée en application du Code de l'Urbanisme.

UD13 - Espaces libres et plantations

Espaces boisés classés

Les espaces boisés figurant aux plans de zonages sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

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

Dispositions applicables à l'ensemble de la zone

Les plantations existantes doivent être maintenues en bon état de conservation.

Cependant, l'abattage d'arbres sera autorisé s'il est indispensable à l'implantation des constructions ou à l'établissement d'un accès.

Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre équivalent d'essence régionale.

Il sera planté au moins un arbre par tranche de 500m² de terrain.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 6 emplacements.

Les essences résineuses sont interdites dans les haies.

Une superficie minimum de 70% du terrain sera maintenue en pleine-terre.

En limite de zone, contiguë à une zone A ou N, un traitement de la frange urbaine sera réalisé avec plantation, sur une bande de 10 mètres de profondeur minimum, d'alignement d'arbres de haute tige complété par des plantations arbustives en pied, et engazonnement

Chapitre IV. Règlement applicable à la Zone UE

*

* *

Description : Il s'agit de la zone urbaine à vocation principale d'équipement.

Elle comporte :

- un secteur UEa correspondant à une activité de camping
- un secteur UEb, destiné à des installations d'accueil pour les gens du voyage,
- un secteur UEx destiné aux équipements aéroportuaires.

Cette zone est concernée par différentes catégories de risques : Mouvements de terrain, Chutes de blocs, Débordements des cours d'eau et Remontées de nappe. Il est fait application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme qui stipule que " le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations".

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UE 1 - Occupations et Utilisations du Sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites à l'exception des terrains de camping et de caravanage en UEa et UEb ainsi que des habitations légères de loisirs et des parcs résidentiels de loisirs en UEa.

Article UE 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, les aires de jeux et de sport et les aires de stationnement nécessaires à ces activités, à condition qu'elles s'intègrent harmonieusement dans l'environnement.

Les bureaux et, uniquement en secteur UEa, les commerces, s'ils sont directement liés à une activité déjà présente dans la zone.

Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone dans la limite de 100 m².

Les constructions à usage de stationnement de véhicule à condition qu'elles soient liées à une construction autorisée dans la zone.

En outre, dans le secteur UEx, les commerces et entrepôts s'ils sont liés à l'activité aéroportuaire.

Dans le secteur UEb les constructions et installations ne sont autorisées que si elles sont indispensables au fonctionnement d'une aire d'accueil des gens du voyage.

Dans le secteur UEx les constructions et installations ne sont autorisées que si elles sont indispensables au fonctionnement de l'activité aéroportuaire.

En outre, cette zone est concernée par un périmètre de protection des captages d'eau potable. Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions des arrêtés préfectoraux déclarant les périmètres d'utilité publique.

Section 2 - Conditions de l'occupation des sols

Article UE 3 - Accès et voiries

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie, publique ou privée, ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins institué à titre permanent et définitif.

L'accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

La voirie doit être compatible en capacité avec la destination et l'importance des constructions ou installations qu'elle dessert.

Lorsqu'une voie est en impasse, il peut être exigé un aménagement pour permettre à tout véhicule de faire demi-tour. Dans tous les cas, tout véhicule devra pouvoir faire demi-tour au bout de l'impasse.

Toute création d'accès ou de voirie, ou aménagements liés, débouchant sur le réseau routier départemental doit faire l'objet d'un accord de cette collectivité.

Article UE 4 - Desserte en eau, assainissement et réseaux divers

Eau potable

Toute construction ou installation qui le requiert doit être alimentée en eau potable selon la réglementation en vigueur.

Assainissement

- Eaux usées

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire ou le président de l'établissement public compétent en matière de collecte à l'endroit du déversement si les pouvoirs de police des maires des communes membres lui ont été transférés, après avis délivré par la personne publique en charge du transport et de l'épuration des eaux usées ainsi que du traitement des boues en aval, si cette collectivité est différente.

- Eaux pluviales

Sauf si les contraintes du terrain ne le permettent pas, les rejets d'eaux pluviales doivent être maîtrisés à l'unité foncière par des dispositifs correspondant à la réglementation. Le débit d'écoulement ne doit pas être supérieur après construction à ce qu'il était avant la construction.

Réseaux divers

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain, ainsi que les branchements privés sur ces réseaux.

Article UE 5 - Caractéristiques des terrains

Non fixé.

Article UE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises

Toute construction nouvelle doit être implantée avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur avec un minimum de 5 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou liées aux infrastructures peuvent être implantées à l'alignement ou suivant un recul minimal de 0,5 mètre.

Les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation ainsi que pour les voies désignées au S.Co.T..

Elle ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Article UE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de 5 mètres des limites séparatives.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou liées aux infrastructures peuvent être implantées en limite ou suivant un recul minimal de 0,5 mètre.

Article UE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article UE 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article UE 10 - Hauteur des constructions

La hauteur totale de la construction est mesurée par rapport au terrain naturel, prise à l'aplomb du faîtage. Les ouvrages techniques de faible dimension non compris.

La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

La hauteur des constructions et installations est limitée à 15 mètres au faîtage. En cas de besoin spécifique, une hauteur plus importante peut être acceptée.

Cette hauteur est limitée à 6 mètres en secteurs UEa et UEb.

Article UE 11 - Aspect extérieur des constructions

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou l'ouvrage à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.1 - CLOTURES

Les clôtures doivent être conçues de façon à participer harmonieusement à la définition du paysage urbain. Les clôtures sur rue doivent s'inscrire en cohérence avec les éléments similaires du même alignement ou de la rue, par analogie de composition, de matériaux ou de hauteur.

Les clôtures sur la voie publique seront constituées :

- soit d'un mur haut, lorsqu'il est le prolongement de la construction, réalisé en matériaux destinés à rester apparents ou recouvert d'un enduit teinté dans la masse ou peint dans des teintes proches de la tonalité générale des constructions avoisinantes,
- soit d'une clôture ajourée (grillage sur potelets métalliques ou grille), sur toute sa hauteur et doublée d'une haie vive.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2,50 mètres.

Les aires de stockage des conteneurs d'ordures ménagères devront être clôturées par une haie vive.

11.2 - LES ANNEXES ET DEPENDANCES

Les murs et toitures doivent être réalisés avec soin et en harmonie avec les constructions principales dont ils dépendent.

11.3 – ANTENNES PARABOLIQUES

Les antennes paraboliques, sous réserve des impératifs techniques liés à leur fonctionnement optimum, seront implantées de façon à être peu visibles depuis l'espace public.

11.4 – DIVERS

Dispositif d'occultation devra être prévu.

Article UE 12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions, installations et à leur fréquentation. Il doit être réalisé et justifié en dehors des voies publiques.

Article UE 13 - Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues en bon état de conservation.

Cependant, l'abattage d'arbres sera autorisé s'il est indispensable à l'implantation des constructions ou à l'établissement d'un accès.

Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre équivalent d'essence régionale.

Il sera planté au moins un arbre par tranche de 500m² de terrain.

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

Les essences résineuses sont interdites dans les haies.

Une superficie minimum de 30% du terrain sera traitée en espace vert.

En limite de zone, contiguë à une zone d'habitat ou d'habitat futur, une bande plantée continue de 10 mètres de profondeur sera réalisée, avec plantation en alignement d'arbres de haute tige d'essence locale, complétée par des plantations arbustives.

Cette dernière règle ne s'applique pas aux secteurs UEa, UEb et UEx.

Chapitre IV. Règlement applicable à la Zone UG

*

* *

Description : Il s'agit de la zone urbaine à vocation hôtelière. Elle comporte un secteur UGa situé dans les espaces proches du rivage.

Cette zone est concernée par un PPR Mouvements de Terrain.

Cette zone est concernée par différentes catégories de risques : Mouvements de terrain, et Remontées de nappe. Il est fait application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme qui stipule que " le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations".

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UG 1 - Occupations et Utilisations du Sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites à l'exception des constructions et installations citée à l'article 2.

Article UG 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition

I- Rappels

Les démolitions sont soumises au permis de démolir pour l'ensemble des constructions de la zone.

II- Sont admises sous condition les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les constructions et installations à usage hôtelier ainsi que les bureaux et les commerces s'ils sont directement liés à l'activité hôtelière.

La totalité des constructions et installations nouvelles ne peut représenter plus de 50% de la surface de plancher existante à la date d'élaboration du P.L.U. . Cette limitation est fixée à 20% en secteur UGa.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, les aires de jeux et de sport et les aires de stationnement nécessaires à ces activités, à condition qu'elles s'intègrent harmonieusement dans l'environnement.

Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone dans la limite de 100 m².

Les constructions à usage de stationnement de véhicule à condition qu'elles soient liées à une construction autorisée dans la zone.

Section 2 - Conditions de l'occupation des sols

Article UG 3 - Accès et voiries

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie, publique ou privée, ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins institué à titre permanent et définitif.

L'accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

La voirie doit être compatible en capacité avec la destination et l'importance des constructions ou installations qu'elle dessert.

Lorsqu'une voie est en impasse, il peut être exigé un aménagement pour permettre à tout véhicule de faire demi-tour. Dans tous les cas, tout véhicule devra pouvoir faire demi-tour au bout de l'impasse.

Article UG 4 - Desserte en eau, assainissement et réseaux divers

Eau potable

Toute construction ou installation qui le requiert doit être alimentée en eau potable selon la réglementation en vigueur.

Assainissement

- Eaux usées

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire ou le président de l'établissement public compétent en matière de collecte à l'endroit du déversement si les pouvoirs de police des maires des communes membres lui ont été transférés, après avis délivré par la personne publique en charge du transport et de l'épuration des eaux usées ainsi que du traitement des boues en aval, si cette collectivité est différente.

- Eaux pluviales

Sauf si les contraintes du terrain ne le permettent pas, les rejets d'eaux pluviales doivent être maîtrisés à l'unité foncière par des dispositifs correspondant à la réglementation. Le débit d'écoulement ne doit pas être supérieur après construction à ce qu'il était avant la construction.

Réseaux divers

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain, ainsi que les branchements privés sur ces réseaux.

Article UG 5 – Caractéristiques des terrains

Non fixé.

Article UG 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises

Toute construction nouvelle doit être implantée avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur avec un minimum de 5 mètres.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour permettre l'extension de constructions existantes, sous réserve que cette extension n'amène pas la construction à être plus en désaccord avec les règles de l'article que la situation présente.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou liées aux infrastructures peuvent être implantées à l'alignement ou suivant un recul minimal de 0,5 mètre.

Article UG 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de 5 mètres des limites séparatives.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour permettre l'extension de constructions existantes, sous réserve que cette extension n'amène pas la construction à être plus en désaccord avec les règles de l'article que la situation présente.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou liées aux infrastructures peuvent être implantées en limite ou suivant un recul minimal de 0,5 mètre.

Article UG 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UG 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol est limitée à 50%.

Article UG 10 - Hauteur des constructions

La hauteur totale de la construction est mesurée par rapport au terrain naturel, prise à l'aplomb du faîtage. Les ouvrages techniques de faible dimension non compris.

La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

La hauteur des constructions et installations est limitée à 12 mètres au faîtage. Toutefois, dans le cas d'extension d'un bâti existant dont la hauteur serait supérieure à 12 mètres, un ajustement sur la hauteur du bâtiment existant est possible.

Article UG 11 - Aspect extérieur des constructions

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou l'ouvrage à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.1 - VOLUMES ET PERCEMENTS

Le volume, la modénature et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans la composition générale de l'îlot ou de la rue.

La longueur des bâtiments ne doit pas dépasser 25 mètres sans décrochement de façade.

11.2 - PAREMENTS EXTERIEURS

Les façades des constructions principales seront réalisées en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, brique pleine jointoyée, colombages, essentages), à défaut, elles devront recevoir un enduit soit teinté dans la masse, soit peint. L'utilisation du blanc ou des tonalités claires ou brillantes est interdite.

Les façades à colombages sont admises uniquement dans le cas de vrais pans de bois. Les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois... et l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, sont interdits.

Aucune canalisation (gaz, électricité, télécommunication) ne sera apparente sur les façades.

Les constructions principales devront présenter une teinte qui se rapprochera le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région. Elles devront présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie générale des paysages.

Des dispositions plus permissives pourront en matière de parements extérieurs être admises pour les équipements publics.

11.3 - TOITURES

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures des constructions principales seront composées d'un ou plusieurs éléments à versants symétriques, dont la pente sera comprise entre 40° et 50°.

Les croupes sont autorisées si elles respectent une pente au moins identique à celle des versants principaux de la toiture.

Ces dispositions pourront ne pas être imposées en cas de réfection à l'identique, d'adjonction à une construction existante.

Les couvertures en terrasse ne sont admises que pour les volumes de liaison construits, de faible superficie.

Les matériaux de couverture devront présenter l'aspect et le grain soit de la tuile plate de petite module 17 x 27 environ soit de l'ardoise naturelle 22 x 32 environ de teinte noir bleuté, soit du chaume.

Des aspects différents pourront toutefois être admis pour les réfections à l'identique ou en cas d'extension d'un bâtiment existant.

Les terrassons de toits à la Mansart ou pour les ouvrages de second œuvre, tels que chéneaux, bandes faîtières, arrêtières, pourront présenter l'aspect et le grain du zinc, de préférence prépatiné ou du cuivre

L'éclairage éventuel des combles sera assuré soit par des ouvertures en lucarnes, soit par des ouvertures en châssis de toit dans le plan des versants, soit par des fenêtres en pignon.

11.4 - LES ANNEXES ET DEPENDANCES

Les murs et toitures doivent être réalisés avec soin et en harmonie avec les constructions principales dont ils dépendent. En particulier, l'aspect vitré est autorisé.

Les toitures à un pan sont autorisées. La pente de toit pourra être plus faible que celle des constructions principales. L'aspect vitré est autorisé.

11.5 - CLOTURES

Les clôtures doivent être conçues de façon à participer harmonieusement à la définition du paysage urbain. Les clôtures sur rue doivent s'inscrire en cohérence avec les éléments similaires du même alignement ou de la rue, par analogie de composition, de matériaux ou de hauteur. Les aires de stockage des conteneurs d'ordures ménagères devront être clôturées par une haie vive.

11.6 – ANTENNES PARABOLIQUES

Les antennes paraboliques, sous réserve des impératifs techniques liés à leur fonctionnement optimum, seront implantées de façon à être peu visibles depuis l'espace public.

11.7 – DIVERS

Les citernes et autres réservoirs doivent être enterrés. En cas d'impossibilité technique, un dispositif d'occultation devra être prévu.

Article UG 12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions, installations et à leur fréquentation. Il doit être réalisé et justifié en dehors des voies publiques :

- 1 place par chambre jusqu'à 40 chambres.
- Au-delà de 40 chambres : une demi-place par chambre supplémentaire + une place pour autocar par tranche de 40 chambres

Article UG 13 - Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues en bon état de conservation.

Cependant, l'abattage d'arbres sera autorisé s'il est indispensable à l'implantation des constructions ou à l'établissement d'un accès.

Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre équivalent d'essence régionale.

Il sera planté au moins un arbre par tranche de 500m² de terrain.

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

Les essences résineuses sont interdites dans les haies.

Une superficie minimum de 30% du terrain sera traitée en espace vert.

Chapitre V. Règlement applicable à la Zone UH

*

* *

Description : Il s'agit de la zone urbaine, correspondant à l'ancienne usine de la Nobel à Ablon, destinée à une opération de renouvellement urbain sous forme d'opération d'ensemble. S'agissant d'une friche industrielle à requalifier, ce site a fait l'objet d'un dossier de clôture d'activité recensant les pollutions industrielles liées à l'activité pyrotechnique antérieure. Les pétitionnaires sont appelés à accompagner, leur demande d'autorisation d'un document explicatif issu, le cas échéant du plan de gestion, et détaillant l'état des pollutions et les dispositifs à mettre en œuvre pour protéger les futurs usagers, des éventuelles pollutions résiduelles au regard des usages du site envisagés et des travaux à exécuter.

Cette zone est concernée par différentes catégories de risques : Mouvements de terrain et remontées de nappe. Il est fait application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme qui stipule que " le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations".

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UH 1 - Occupations et Utilisations du Sol interdites

Tous les usages non cités à l'article 2.

Article UH 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, les aires de jeux et de sport et les aires de stationnement nécessaires à ces activités, à condition qu'elles s'intègrent harmonieusement dans l'environnement.

Les constructions à usage de logement, d'hébergement hôtelier, d'artisanat, de commerce ou de bureau, sous forme d'opération d'ensemble, à conditions :

- Que l'opération porte sur la totalité de la zone
- Que l'opération constitue un redéploiement des surfaces existantes sur l'ensemble de la zone
- Qu'en application de l'article R151-34 du code de l'urbanisme, toute autorisation d'urbanisme soit conditionnée par la démolition de l'ensemble des bâtiments, à l'exception de ceux devant faire l'objet d'une réhabilitation/reconversion dûment identifiés dans l'autorisation

Les constructions en extension ou en rénovation des constructions existantes sont admises.

Les constructions à usage de stationnement de véhicule à condition qu'elles soient liées à une construction autorisée dans la zone

Section 2 - Conditions de l'occupation des sols

Article UH 3 - Accès et voiries

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie, publique ou privée, ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins institué à titre permanent et définitif.

L'accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

La voirie doit être compatible en capacité avec la destination et l'importance des constructions ou installations qu'elle dessert.

Lorsqu'une voie est en impasse, il peut être exigé un aménagement pour permettre à tout véhicule de faire demi-tour. Dans tous les cas, tout véhicule devra pouvoir faire demi-tour au bout de l'impasse.

Toute création d'accès ou de voirie, ou aménagements liés, débouchant sur le réseau routier départemental doit faire l'objet d'un accord de cette collectivité.

Article UH 4 - Desserte en eau, assainissement et réseaux divers

Eau potable

Toute construction ou installation qui le requiert doit être alimentée en eau potable selon la réglementation en vigueur.

Assainissement

- Eaux usées

Toute construction ou installation qui le requiert doit disposer d'un système d'assainissement conforme à la réglementation.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire ou le président de l'établissement public compétent en matière de collecte à l'endroit du déversement si les pouvoirs de police des maires des communes membres lui ont été transférés, après avis délivré par la personne publique en charge du transport et de l'épuration des eaux usées ainsi que du traitement des boues en aval, si cette collectivité est différente.

- Eaux pluviales

Les rejets d'eaux pluviales doivent être maîtrisés à l'unité foncière par des dispositifs correspondant à la réglementation. Le débit d'écoulement ne doit pas être supérieur après construction à ce qu'il était avant la construction.

Pour les opérations d'ensemble, l'emprise foncière de référence est celle du périmètre de l'opération.

Réseaux divers

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain, ainsi que les branchements privés sur ces réseaux.

Article UH 5 - Caractéristiques des terrains

Non fixé.

Article UH 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises

Toute construction nouvelle doit être implantée :

- Soit à l'alignement des voies et emprises sauf pour les constructions implantées en limite de la voie communale n°103
- Soit avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur avec un minimum de 5 mètres.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour permettre l'extension de constructions existantes, sous réserve que cette extension n'amène pas la construction à être plus en désaccord avec les règles de l'article que la situation présente.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou liées aux infrastructures peuvent être implantées à l'alignement ou suivant un recul minimal de 0,5 mètre.

Article UH 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées

- Soit en limite séparative
- Soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de 5 mètres des limites séparatives.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour permettre l'extension de constructions existantes, sous réserve que cette extension n'amène pas la construction à être plus en désaccord avec les règles de l'article que la situation présente.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou liées aux infrastructures peuvent être implantées en limite ou suivant un recul minimal de 0,5 mètre.

Article UH 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article UH 9 - Emprise au sol

Non réglementé

Article UH 10 - Hauteur des constructions

La hauteur totale de la construction est mesurée par rapport au terrain naturel, prise à l'aplomb du faîtage. Les ouvrages techniques de faible dimension non compris.

La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

La hauteur des constructions et installations est limitée à 12 mètres au faîtage. Toutefois, dans le cas d'extension d'un bâti existant dont la hauteur serait supérieure à 12 mètres, un ajustement sur la hauteur du bâtiment existant est possible.

Article UH 11 - Aspect extérieur des constructions

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou l'ouvrage à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les citernes et autres réservoirs doivent être enterrés. En cas d'impossibilité technique, un dispositif d'occultation devra être prévu.

Les aires de stockage des conteneurs d'ordures ménagères devront être clôturées par une haie vive.

Article UH 12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions, installations et à leur fréquentation. Il doit être réalisé et justifié en dehors des voies publiques.

Article UH 13 - Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues en bon état de conservation.

Cependant, l'abattage d'arbres sera autorisé s'il est indispensable à l'implantation des constructions ou à l'établissement d'un accès.

Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre équivalent d'essence régionale.

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

Les essences résineuses sont interdites dans les haies.

Une superficie minimum de 30% du terrain sera traitée en espace vert.

Pour les opérations d'ensemble, l'emprise foncière de référence est celle du périmètre de l'opération.

Chapitre VI. Règlement applicable à la Zone UI

*

* *

Description : Il s'agit de la zone urbaine à vocation d'activité économique. Elle comporte deux secteurs :

- UIa ouvert à d'autres activités,
- UIc correspondant à la bande de 100 mètres par rapport au littoral.

Cette zone est concernée par un PPR Mouvements de Terrain.

Cette zone est concernée par différentes catégories de risques : Mouvements de terrain, Débordements des cours d'eau et Remontées de nappe Il est fait application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme qui stipule que " le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations".

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

UI 1 - Occupations et Utilisations du Sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à usage :
 - . agricole
 - . hôtelier, sauf en UIa,
- Les carrières,
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
 - . les garages collectifs de caravane
 - . les parcs d'attraction
 - . les habitations légères de loisirs
 - . les parcs résidentiels de loisirs
 - . les caravanes ou maisons mobiles isolées
 - . les terrains aménagés de camping et de caravanage
 - . les dépôts de véhicules

UI 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Sont admises sous condition les occupations et utilisations du sol ci-après :

- . les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone, dans la limite d'une

construction par unité foncière et d'une surface de plancher maximale de 100m², et qu'elles soient contiguës (ou intégrées) aux bâtiments d'activités.

En outre, cette zone est concernée par un périmètre de protection des captages d'eau potable. Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions des arrêtés préfectoraux déclarant les périmètres d'utilité publique.

Dans le secteur UIc, seul sont autorisées, en dehors des espaces urbanisés, les constructions et installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Section 2 - Conditions de l'occupation des sols

UI 3 - Accès et voiries

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie, publique ou privée, ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins institué à titre permanent et définitif.

L'accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile et être adaptés à l'opération future

La voirie doit être compatible en capacité avec la destination et l'importance des constructions ou installations qu'elle dessert.

Lorsqu'une voie est en impasse, il peut être exigé un aménagement pour permettre à tout véhicule de faire demi-tour. Dans tous les cas, tout véhicule devra pouvoir faire demi-tour au bout de l'impasse.

Toute création d'accès ou de voirie, ou aménagements liés, débouchant sur le réseau routier départemental doit faire l'objet d'un accord de cette collectivité.

UI 4 - Desserte en eau, assainissement et réseaux divers

Eau potable

Toute construction ou installation qui le requiert doit être alimentée en eau potable selon la réglementation en vigueur.

Assainissement

- Eaux usées

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire ou le président de l'établissement public compétent en matière de collecte à l'endroit du déversement si les pouvoirs de police des maires des communes membres lui ont été transférés, après avis délivré par la personne publique en charge du transport et de l'épuration des eaux usées ainsi que du traitement des boues en aval, si cette collectivité est différente.

- Eaux pluviales

Sauf si les contraintes du terrain ne le permettent pas, les rejets d'eaux pluviales doivent être maîtrisés à l'unité foncière par des dispositifs correspondant à la réglementation. Le débit d'écoulement ne doit pas être supérieur après construction à ce qu'il était avant la construction.

En UIa, toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public.

Réseaux divers

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain, ainsi que les branchements privés sur ces réseaux.

UI 5 - Caractéristiques des terrains

Non fixé.

UI 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises

Toute construction nouvelle doit être implantée avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur avec un minimum de 5 mètres. Les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou liées aux infrastructures peuvent être implantées à l'alignement ou suivant un recul minimal de 0,5 mètre.

Toute construction nouvelle doit être implantée avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur avec un minimum de 5 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou liées aux infrastructures peuvent être implantées à l'alignement ou suivant un recul minimal de 0,5m.

Les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation ainsi que pour les voies désignées au S.Co.T..

■ Elle ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux réseaux d'intérêt public.

UI 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de 5 mètres des limites séparatives.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou liées aux infrastructures peuvent être implantées en limite ou suivant un recul minimal de 0,5 mètres.

UI 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non fixé.

UI 9 - Emprise au sol

Non fixé.

UI 10 - Hauteur des constructions

La hauteur totale de la construction est mesurée par rapport au terrain naturel, prise à l'aplomb du faîtage. Les ouvrages techniques non compris.

La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

La hauteur des constructions et installations est limitée à 20 mètres au faîtage.

UI 11 - Aspect extérieur des constructions

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou l'ouvrage à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.1 - PAREMENTS EXTERIEURS - ne s'applique pas au secteur UIa -

Les matériaux de façade seront de couleur dominante sombre et mat. Ils pourront également présenter l'aspect du bois naturel non vernis.

Les couleurs plus vives seront toutefois autorisées les angles des constructions.

Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales.

11.2 - CLOTURES - ne s'applique pas au secteur UIa -

Les clôtures doivent être conçues de façon à participer harmonieusement à la définition du paysage urbain. Les clôtures sur rue doivent s'inscrire en cohérence avec les éléments similaires du même alignement ou de la rue, par analogie de composition, de matériaux ou de hauteur.

Les clôtures sur la voie publique seront constituées :

- soit d'un mur haut, lorsqu'il est le prolongement de la construction, réalisé en matériaux destinés à rester apparents ou recouvert d'un enduit teinté dans la masse ou peint dans des teintes proches de la tonalité générale des constructions avoisinantes, et doublé d'une haie vive

- soit d'une clôture ajourée (grillage sur potelets métalliques ou grille), sur toute sa hauteur et doublée d'une haie vive.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2,50 mètres.

Les aires de stockage des conteneurs d'ordures ménagères situés sur rue devront être clôturées par une haie vive.

11.3 – ANTENNES PARABOLIQUES

Les antennes paraboliques, sous réserve des impératifs techniques liés à leur fonctionnement optimum, seront implantées de façon à être peu visibles depuis l'espace public.

11.4 – DIVERS

Les citernes et autres réservoirs doivent être enterrés. En cas d'impossibilité technique, un dispositif d'occultation devra être prévu.

UI 12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions, installations et à leur fréquentation. Il doit être réalisé et justifié en dehors des voies publiques.

Destination et nature de la construction	Nombre de place imposé.
Logement	1 place de stationnement par logement
Commerce	1 place par 40m ² de surface de plancher (au-delà de 200m ²)
Restaurant	1 place pour 10m ² de salle de restaurant.
Bureaux	1 place par 40m ² de surface de plancher
Activités industrielles ou artisanales	1 place pour 100m ² de surface de plancher
Entrepôt	1 place pour 400m ² de surface de plancher
Équipement	1 place pour 50m ²
Hôtel	1 place par chambre jusqu'à 40 chambres. Au-delà de 40 chambres : une demi place par chambre supplémentaire + une place pour autocar par tranche de 40 chambres

UI 13 - Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues en bon état de conservation.

Cependant, l'abattage d'arbres sera autorisé s'il est indispensable à l'implantation des constructions ou à l'établissement d'un accès.

Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre équivalent d'essence régionale.

Il sera planté au moins un arbre par tranche de 500m² de terrain.

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

Les essences résineuses sont interdites dans les haies.

Une superficie minimum de 15% du terrain sera traitée en espace vert.

En limite de zone UI, à l'exception du secteur UIa, contiguë à une zone d'habitat ou d'habitat futur ou une zone naturelle ou agricole, une bande plantée continue de 20 mètres de profondeur sera réalisée, avec plantation en alignement d'arbres de haute tige d'essence locale, complétée par des plantations arbustives.

TITRE III

-

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES A URBANISER**

Chapitre I - Règlement applicable à la zone 1AU

*

* *

Description : La zone 1AU est une zone peu ou non équipée. La capacité des réseaux périphériques est suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Elle est composée de cinq secteurs :

- 1AUa plus dense.
- 1AUb de densité intermédiaire. et son sous-secteur 1AUb* correspondant aux secteurs villageois denses.
- 1AUc de densité plus faible.
- 1AUh concernant les hameaux nouveaux intégrés à l'environnement à caractère rural.

Cette zone est concernée par un PPR Mouvements de Terrain.

Cette zone est concernée par différentes catégories de risques : Mouvements de terrain, Chutes de blocs et Remontées de nappe. Il est fait application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme qui stipule que " le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations".

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1AU 1 - Occupations et Utilisations du Sol interdites

- Les constructions à vocation :
 - industrielle
 - d'entrepôts
 - agricole
 - artisanale uniquement en 1AUh
- Les carrières
- Les habitations légères de loisir
- Les dépôts divers et les aires de stockage
- Les travaux, aménagements et installations suivants :
 - les terrains aménagés de camping et de caravanage
 - les parcs résidentiels de loisirs
 - les caravanes isolées et les maisons mobiles
 - les garages collectifs de caravanes
 - les parcs d'attraction
 - les affouillements et exhaussements des sols, sauf s'ils sont liés à une occupation du sol autorisée dans la zone

- les dépôts de véhicules

Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement, même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides identifiées au plan de zonage, est strictement interdite.

Article 1AU 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition

I- Sont admises sous condition les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les constructions à usage d'activités artisanales et commerciales, à condition qu'elles soient compatibles, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement d'une zone à vocation résidentielle majoritaire.

Les constructions à usage de stationnement de véhicule à condition qu'elles soient liées à un logement présent dans la zone.

Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont liés (et réalisés de façon simultanée) à une occupation du sol autorisée dans la zone.

Les opérations devront couvrir la totalité de la zone concernée ou être réalisées par tranches. Dans le cas de réalisation par tranche, chaque opération ne devra pas compromettre l'urbanisation du reste de la zone.

II- En outre, toutes les constructions et installations admises dans la zone sont autorisées à condition que les équipements suivants soient réalisés :

- le réseau d'eau de caractéristiques suffisantes pour obtenir une protection incendie correcte du secteur
- le réseau d'assainissement et le réseau d'eau pluviale si nécessaire
- le réseau d'électricité
- le réseau d'éclairage public
- les autres réseaux câblés (téléphone, ...)
- la voirie.

III- En outre, lorsqu'il existe une Orientation d'Aménagement et de Programmation, les constructions et installations doivent en respecter les prescriptions.

IV- En outre, toute opération de plus de 30 logements devra comporter au moins 20% de logement locatif aidé.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article 1AU 3 - Accès et voiries

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie, publique ou privée, ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins institué à titre permanent et définitif.

L'accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile et être adapté à l'opération future.

La voirie doit être compatible en capacité avec la destination et l'importance des constructions ou installations qu'elle dessert.

Lorsqu'une voie est en impasse, il peut être exigé un aménagement pour permettre à tout véhicule de faire demi-tour. Dans tous les cas, tout véhicule devra pouvoir faire demi-tour au bout de l'impasse.

Toute création d'accès ou de voirie, ou aménagements liés, débouchant sur le réseau routier départemental doit faire l'objet d'un accord de cette collectivité.

Article 1AU 4 - Desserte en eau, assainissement et réseaux divers

Eau potable

Toute construction ou installation qui le requiert doit être alimentée en eau potable selon la réglementation en vigueur.

Assainissement

- Eaux usées

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Dans les parties du territoire qui ne sont pas encore desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation et pouvoir être raccordés ultérieurement au réseau.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire ou le président de l'établissement public compétent en matière de collecte à l'endroit du déversement si les pouvoirs de police des maires des communes membres lui ont été transférés, après avis délivré par la personne publique en charge du transport et de l'épuration des eaux usées ainsi que du traitement des boues en aval, si cette collectivité est différente.

- Eaux pluviales

Les rejets d'eaux pluviales doivent être maîtrisés à l'unité foncière ou par opération par des dispositifs correspondant à la réglementation. Le débit d'écoulement ne doit pas être supérieur après construction à ce qu'il était avant la construction.

Les eaux issues des parkings et aires de circulation subiront un traitement de débouage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

Réseaux divers

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain, ainsi que les branchements privés sur ces réseaux.

1AU 5 - Caractéristiques des terrains

Non fixé.

1AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises

Les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement, soit avec un recul par rapport à l'alignement ou de la limite d'emprise au moins égal à 4 mètres.

En 1AUc, les constructions principales doivent être édifiées à une distance minimale de 4 mètres comptée depuis l'alignement ou les limites d'emprise.

La continuité de l'alignement sur rue doit être assurée par une clôture, préservant la cohérence de l'espace urbain.

Dans toute la zone, lorsque le recul été précisé par une Orientation d'Aménagement et de Programmation, les constructions et installations devront en respecter les prescriptions.

Les constructions et installations doivent s'implanter sur les périmètres d'implantations obligatoires figurant au document graphique.

Dans toute la zone, les annexes et dépendances diverses (garage, atelier familial, abri de jardin, véranda ...), ne pourront être implantées devant le nu de(s) la façade(s) de la construction principale faisant face aux voies publiques la desservant. Elles devront être édifiées à l'alignement de la façade de la construction principale faisant face aux voies publiques la desservant, ou en retrait de celui-ci avec un maximum de 25 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou liées aux infrastructures peuvent être implantées à l'alignement ou suivant un recul minimal de 0,5 mètre.

Les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation ainsi que pour les voies désignées au S.Co.T. .

■ Elle ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Article 1AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 - DANS UNE BANDE DE 20 mètres

Dans une bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement des voies publiques ou privées ou de la limite d'emprise publique :

- dans les secteurs 1AUa et 1AUb, les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales,
- dans le secteur 1AUc, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait sur limite séparative latérale, les marges définies au paragraphe 3. ci-après doivent être respectées.

En cas de retrait sur limite séparative latérale, si la construction est implantée à l'alignement, la continuité bâtie sur rue doit être assurée par un traitement de clôture préservant la cohérence de l'espace urbain.

7.2 - AU-DELA DE LA BANDE DE 20 mètres

Au-delà de la bande de 20 mètres de profondeur définie ci-dessus, les constructions doivent respecter les règles définies au paragraphe 3 ci-après.

7.3 - MARGES DE RETRAIT

La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Lorsque la façade en vis-à-vis de la limite séparative est un mur aveugle, la distance horizontale de tout point de la construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 2,00 mètres.

Dans toute la zone, lorsque le retrait est précisé par une Orientation d'Aménagement et de Programmation, les constructions et installations devront en respecter les prescriptions.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou liées aux infrastructures peuvent être implantées en limite ou suivant un recul minimal de 0,5 mètre.

Article 1AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non fixé.

Article 1AU 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la surface de l'unité foncière. Elle est limitée à 25% en 1AUc et en 1AUh.

L'emprise au sol totale des dépendances ne pourra excéder 40m² par unité foncière, hors piscine.

Lorsque l'emprise au sol a été précisée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation, les constructions et installations devront en respecter les prescriptions.

Les constructions et installations doivent s'implanter sur les périmètres d'implantations obligatoires figurant au document graphique.

Article 1AU 10 - Hauteur des constructions

10.1 - DEFINITION ET MODE DE CALCUL DE LA HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant aménagement jusqu'au point de référence le plus élevé du bâtiment (égout, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise étant exclus.

Sur les voies et terrains en pente, la hauteur maximale des constructions, par rapport au terrain naturel avant aménagement, pourra être augmentée progressivement compte tenu de la pente, sans pouvoir dépasser de plus de 2 mètres, celle fixée ci-dessus.

10.2 - HAUTEUR EN FONCTION DE LA LARGEUR DE LA VOIE

En bordure de voie, la hauteur des constructions doit être telle que la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite constructible opposée, n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

Lorsque la construction est édifiée à l'angle de deux voies, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une profondeur n'excédant pas 15 mètres, par rapport à l'alignement de cette dernière voie ou lorsqu'elles sont portées sur le document graphique, par rapport aux marges obligatoires de reculement qui s'y substituent.

10.3 - LIMITATION DES HAUTEURS

- secteur 1AUa : 15 mètres au faîtage soit 4 niveaux et un étage de comble ou attique.
- secteur 1AUb : 9 mètres à l'égout et 13 mètres au faîtage soit 3 niveaux et un étage de comble,
- sous-secteur 1AUb* : 7 mètres à l'égout et 11m au faîtage soit 2 niveaux et un étage de comble,
- secteur 1AUc: 7 mètres à l'égout et 11m au faîtage soit deux niveaux et un étage de comble.
- secteur 1AUh : 7 mètres au faîtage soit un niveau et un étage de comble.

10.4 - EXEMPTIONS

Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur les constructions et installations d'intérêt général lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et les ouvrages techniques de faible dimension.

1AU 11 - Aspect extérieur des constructions

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou l'ouvrage à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.1 - VOLUMES ET PERCEMENTS

Le volume, la modénature et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans la composition générale de l'îlot ou de la rue.

La longueur des bâtiments ne doit pas dépasser 25 mètres sans décrochement de façade.

11.2 - PAREMENTS EXTERIEURS

Les façades des constructions principales seront réalisées en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, brique pleine jointoyée, colombages, essentages), à défaut, elles devront recevoir un enduit soit teinté dans la masse, soit peint. L'utilisation du blanc ou des tonalités claires ou brillantes est interdite.

Les façades à colombages sont admises uniquement dans le cas de vrais pans de bois. Les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois... et l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, sont interdits.

Aucune canalisation (gaz, électricité, télécommunication) ne sera apparente sur les façades.

Les constructions principales devront présenter une teinte qui se rapprochera le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région. Elles devront présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie générale de l'agglomération et des paysages.

Des dispositions plus permissives pourront en matière de parements extérieurs être admises pour les équipements publics.

11.3 - TOITURES – ce paragraphe ne s'applique pas au secteur 1AUa -

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures des constructions principales seront composées d'un ou plusieurs éléments à versants symétriques, dont la pente sera comprise entre 40° et 50°. Toutefois les toits à la Mansart pourront être autorisés.

Les croupes sont autorisées si elles respectent une pente au moins identique à celle des versants principaux de la toiture.

Ces dispositions pourront ne pas être imposées en cas de réfection à l'identique, d'adjonction à une construction existante.

Les couvertures en terrasse ne sont admises que pour les volumes de liaison construits, de faible superficie.

Les matériaux de couverture devront présenter l'aspect et le grain soit de la tuile plate de petite module 17 x 27 environ soit de l'ardoise naturelle 22 x 32 environ de teinte noir bleuté, soit du chaume.

Des aspects différents pourront toutefois être admis pour les réfections à l'identique ou en cas d'extension d'un bâtiment existant, ainsi que pour les équipements publics ou bâtiments industriels lorsqu'ils sont admis dans la zone.

Les terrassons de toits à la Mansart ou pour les ouvrages de second œuvre, tels que chéneaux, bandes faîtières, arrêtières, pourront présenter l'aspect et le grain du zinc, de préférence prépatiné ou du cuivre

L'éclairage éventuel des combles sera assuré soit par des ouvertures en lucarnes, soit par des ouvertures en châssis de toit dans le plan des versants, soit par des fenêtres en pignon.

11.4 - LES ANNEXES ET DEPENDANCES

Les murs et toitures doivent être réalisés avec soin et en harmonie avec les constructions principales dont ils dépendent. En particulier, l'aspect vitré est autorisé.

Les toitures à un pan sont autorisées. La pente de toit pourra être plus faible que celle des constructions principales. L'aspect vitré est autorisé.

11.5 - CLOTURES

Les clôtures doivent être conçues de façon à participer harmonieusement à la définition du paysage urbain. Les clôtures sur rue doivent s'inscrire en cohérence avec les éléments similaires du même alignement ou de la rue, par analogie de composition, de matériaux ou de hauteur. Les aires de stockage des conteneurs d'ordures ménagères devront être clôturées par une haie vive.

11.6 – ANTENNES PARABOLIQUES

Les antennes paraboliques, sous réserve des impératifs techniques liés à leur fonctionnement optimum, seront implantées de façon à être peu visibles depuis l'espace public.

11.7 – DIVERS

Les citernes et autres réservoirs doivent être enterrés. En cas d'impossibilité technique, un dispositif d'occultation devra être prévu.

Pour les constructions à usage industriel, artisanal et d'entrepôts

Les toitures seront obligatoirement en pente. Les pans seront symétriques.

Les murs présenteront l'aspect suivant :

- soit la pierre
- soit l'enduit pastel clair
- soit le bois naturel non vernis
- soit le clin,

et le ton mat.

Les toitures présenteront la couleur soit de la terre cuite, soit de l'ardoise.
 La longueur des bâtiments ne doit pas dépasser 25 mètres sans décrochement de façade.
 Cette longueur maximum est portée à 50m pour les bâtiments commerciaux.

Les règles générales de l'article ainsi que celles des paragraphes 4, 5, 7 doivent être respectées.

Article 1AU 12 - Stationnement des véhicules

12.1 - PRINCIPES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, extensions et installations autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

Chaque emplacement doit être facilement accessible et doit répondre aux caractéristiques minimum suivantes :

- . longueur : 5 mètres
- . largeur : 2,30 mètres

Le nombre de places à réaliser résultant des normes ci-après est, en cas de décimale, arrondi à l'unité supérieure.

12.2 - NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT AUTOMOBILE A REALISER

Nota : Pour les logements, les normes ci-après s'imposent, sous réserve des dispositions particulières applicables aux logements sociaux, aidés par l'Etat.

Destination et nature de la construction	Nombre de place imposé.
Logement	1 place de stationnement par 60 m ² de surface de plancher avec au minimum une place par logement.
Commerce	1 place par 40m ² de surface de plancher (au-delà de 200m ²)
Équipement	1 place pour 50m ² de surface de plancher
Hôtel	1 place par chambre jusqu'à 40 chambres. Au-delà de 40 chambres : une demi place par chambre supplémentaire + une place pour autocar par tranche de 40 chambres
Restaurant	1 place pour 10m ² de salle de restaurant.
Bureaux	1 place par 40m ² de surface de plancher
Activités industrielles ou artisanales	1 place pour 80m ² de surface de plancher
Entrepôt	1 place pour 400m ² de surface de plancher

12.3 - TRANSFORMATION DE LOCAUX EXISTANTS SANS CHANGEMENT DE DESTINATION

Dans le cas de modification d'un immeuble existant, les règles fixées en matière de stationnement s'appliquent si la transformation de l'immeuble crée de nouveaux besoins de cet ordre et dans la seule mesure correspondant à ces besoins supplémentaires, même si les travaux de transformation des volumes existants ne nécessitent pas l'obtention d'une quelconque autorisation préalable.

Il n'est pas exigé de places supplémentaires :

- pour les extensions de logement existants sous réserve que cette extension soit inférieure à 30m² de surface de plancher,
- pour les modifications de commerces existants d'une superficie inférieure à 200 m².

12.4 - CHANGEMENT DE DESTINATION OU D'AFFECTATION DE TOUT OU PARTIE D'UN IMMEUBLE EXISTANT.

Dans ce cas, les règles fixées en matière de stationnement s'appliquent dans la seule mesure où les travaux induisent un besoin supplémentaire de cet ordre.

Article 1AU 13 - Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues en bon état de conservation.

Cependant, l'abattage d'arbres sera autorisé s'il est indispensable à l'implantation des constructions ou à l'établissement d'un accès.

Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre équivalent d'essence régionale.

Il sera planté au moins un arbre par tranche de 500m² de terrain.

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

Les essences résineuses sont interdites dans les haies.

Une superficie minimum de 40% du terrain sera traitée en espace vert.

En 1AUc, la surface minimum d'espace vert est portée à 70%. Ces pourcentages peuvent être modulés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

En limite de zone un traitement de la frange urbaine sera réalisé avec plantation, sur une bande de 10m de profondeur minimum, d'alignement d'arbres de haute tige complété par des plantations arbustives en pied, et engazonnement. Son implantation pourra être modulée en fonction des caractéristiques du terrain de sa nature et des conditions de la greffe au tissu existant, .

Chapitre II - Règlement applicable à la zone 2AU

*

* *

Description : La zone 2AU est une zone peu ou non équipée.

La capacité des réseaux périphériques n'étant pas suffisante pour desservir les constructions à implanter, son ouverture à l'urbanisation sera subordonnée à une modification ou à une révision du présent plan.

Cette zone est concernée par différentes catégories de risques : Débordements des cours d'eau et Remontées de nappe.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 2AU 1 - Occupations et utilisations du Sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AU 2 ci-dessous.

Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement, même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides identifiées au plan de zonage, est strictement interdite.

Article 2AU 2 - Occupations et Utilisations du Sol admises sous condition

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation, au fonctionnement et à l'entretien des réseaux de toute nature.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article 2AU 3 - Accès et voiries

Non fixé

Article 2AU 4 - Desserte par les réseaux

Non fixé

Article 2AU 5 - Caractéristique des terrains

Non fixé

Article 2AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et diverses emprises publiques

Les occupations du sol autorisées pourront s'implanter à l'alignement ou en recul maximum de 50 m.

Article 2AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les occupations du sol autorisées pourront s'implanter en limite ou en recul de 50 m de limite séparative.

Article 2AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non fixé

Article 2AU 9 - Emprise au sol

Non fixé

Article 2AU 10 - Hauteur maximale

Non fixé

Article 2AU 11 - Aspect extérieur des constructions

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou l'ouvrage à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Cette règle est également applicable aux clôtures.

Article 2AU 12 - Stationnement des véhicules

Non fixé

Article 2AU 13 - Espaces libres et plantations

Non fixé

TITRE IV

-

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES AGRICOLES**

Chapitre 1 - Règlement applicable à la zone A

*
* *

Description : Il s'agit d'une zone réservée aux activités agricoles.

Cette zone est concernée par différentes catégories de risques : Mouvements de terrain, Chutes de blocs, Débordement des cours d'eau et Remontées de nappe. Il est fait application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme qui stipule que " le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations".

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article A 1 - Occupations et Utilisations du Sol interdites

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2 sont interdites.

Article A 2 - Occupations et Utilisations du Sol admises sous condition

Sont admises les constructions et installations suivantes à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole :

1. - Les nouvelles constructions et installations à usage d'habitation à condition qu'elles constituent le lieu d'habitation de l'exploitant, et que leur surface soit inférieure ou égale à 250m² de surface de plancher.

Celles-ci ne devront pas constituer une extension de l'urbanisation au sens de la loi Littoral à l'exception de seules constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées ou de travaux de mise aux normes à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus

La limite de 250m² ne s'applique pas en cas d'aménagement d'un bâtiment existant excédent cette surface.

2. - Les extensions des constructions et installations à usage d'habitation à condition qu'elles constituent le lieu d'habitation de l'exploitant et que la totalité de leur extension soit inférieure ou égale à 50m² de surface de plancher pour l'habitation.

La surface de référence étant celle de la construction autorisée à la date d'approbation de la première élaboration du P.L.U. .

3. - Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics et les aires de stationnement réalisées en matériaux perméables 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..

4. - A l'intérieur des Espaces Proches du Rivage repérés aux documents graphiques la réalisation de travaux de mise aux normes des exploitations agricoles est autorisée, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus.

Dans les bâtiments repérés au plan de zonage, le changement de destination des constructions est possible conformément au Code de l'Urbanisme, à condition que ce changement soit à destination d'habitation, de leurs dépendances, d'équipement, de bureaux et qu'il ne compromette pas la pérennité d'une exploitation agricole.

En outre, cette zone est concernée par un périmètre de protection des captages d'eau potable. Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions des arrêtés préfectoraux déclarant les périmètres d'utilité publique.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article A 3 - Accès et voiries

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie, publique ou privée, ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins institué à titre permanent et définitif.

L'accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile et être adaptés à l'opération future

La voirie doit être compatible en capacité avec la destination et l'importance des constructions ou installations qu'elle dessert.

Lorsqu'une voie est en impasse, il peut être exigé un aménagement pour permettre à tout véhicule de faire demi-tour. Dans tous les cas, tout véhicule devra pouvoir faire demi-tour au bout de l'impasse.

Toute création d'accès ou de voirie, ou aménagements liés, débouchant sur le réseau routier départemental doit faire l'objet d'un accord de cette collectivité.

Article A 4 - Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement

Eaux usées

Toute construction qui le requiert devra disposer d'un assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

En présence d'un réseau public d'assainissement, les constructions précitées devront être raccordées au dit réseau sauf en cas de difficultés techniques majeures.

Lorsque ce raccordement n'est pas possible, les eaux usées doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire ou le président de l'établissement public compétent en matière de collecte à l'endroit du déversement si les pouvoirs de police des maires des communes membres lui ont été transférés, après avis délivré par la personne publique en charge du transport et de l'épuration des eaux usées ainsi que du traitement des boues en aval, si cette collectivité est différente.

Eaux pluviales

Les rejets d'eaux pluviales doivent être maîtrisés à l'unité foncière par des dispositifs d'infiltration correspondant à la réglementation. Le débit d'écoulement ne doit pas être supérieur après construction à ce qu'il était avant la construction.

Article A 5 - Caractéristique des terrains

Non fixé.

Article A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions et installations doivent être implantées soit à l'alignement des constructions existantes, soit avec un retrait d'au moins 10,00 mètres à l'emprise des voies publiques. Cette distance est portée à 15,00 mètres par rapport aux voies départementales.

Un recul de 10,00 mètres par rapport aux berges des cours d'eau doit être préservé.

Les constructions et installations liées aux équipements d'intérêt général pourront être implantées à l'alignement ou en recul minimum de 0,50 mètre.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou liées aux infrastructures peuvent être implantées à l'alignement ou suivant un recul minimal de 0,5 mètre.

Toute construction doit présenter un retrait minimum de 35 mètres par rapport à l'axe de la RD 579 dans sa section située au Sud de l'échangeur autoroutier du Chenard.

Les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation ainsi que pour les voies désignées au S.Co.T..

Elle ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Article A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions et installations autorisées doivent être implantées en limite ou avec un recul minimum de 4 mètres des limites séparatives.

Les constructions et installations liées aux équipements d'intérêt général pourront être implantées en limite ou en retrait minimum de 0,50 mètre.

Article A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non fixé.

Article A 9 - Emprise au sol

Non fixé.

Article A 10 - Hauteur maximum

La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

Bâtiments agricoles

La hauteur maximale des bâtiments agricoles est fixée à 15 mètres au faîtage.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des occupations du sol autorisées dans la zone.

Autres constructions

La hauteur des constructions principales à 7 mètres à l'égout du toit et à 11 mètres au faîtage.

La hauteur des dépendances non-agricoles ne doit pas excéder 3,50 mètres.

Article A 11 - Aspect extérieur des constructions

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou l'ouvrage à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- du volume général des constructions ou ouvrages ;
- du type d'ouvertures et de leur positionnement ;
- du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs ;
- du type de clôtures.

Chaque projet devra respecter l'harmonie de la composition qui l'environnement.

Les clôtures seront composées d'une haie vive pouvant être doublée d'un grillage d'une hauteur maximum de 1,80 mètres, implanté à une distance minimale de 0,80 mètres des voies et emprises publiques.

1. Bâtiments agricoles

Les matériaux destinés à être recouverts devront être soit enduits soit présenter l'aspect du bois non vernis au-delà d'une hauteur de 1,80 mètres.

Le blanc et les couleurs vives et brillantes sont interdites.

2. Autres constructions

11.1 - VOLUMES ET PERCEMENTS

Le volume, la modénature et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant en s'inscrivant dans sa composition générale.

11.2 - PAREMENTS EXTERIEURS

Les façades des constructions principales seront réalisées en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, brique pleine jointoyée, colombages, essentages), à défaut, elles devront recevoir un enduit soit teinté dans la masse, soit peint. L'utilisation du blanc ou des tonalités claires ou brillantes est interdite.

Les façades à colombages sont admises uniquement dans le cas de vrais pans de bois. Les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois... et l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, sont interdits.

Aucune canalisation (gaz, électricité, télécommunication) ne sera apparente sur les façades.

Les constructions principales devront présenter une teinte qui se rapprochera le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région. Elles devront présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie générale des paysages.

11.3 - TOITURES

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures des constructions principales seront composées d'un ou plusieurs éléments à versants symétriques, dont la pente sera comprise entre 40° et 50°.

Les croupes sont autorisées si elles respectent une pente au moins identique à celle des versants principaux de la toiture.

Ces dispositions pourront ne pas être imposées en cas de réfection à l'identique, d'adjonction à une construction existante.

Les couvertures en terrasse ne sont admises que pour les volumes de liaison construits, ou des extensions de faible superficie.

Les matériaux de couverture devront présenter l'aspect et le grain soit de la tuile plate de petite module 17 x 27 environ soit de l'ardoise naturelle 22 x 32 environ de teinte noir bleuté, soit du chaume.

Des aspects différents pourront toutefois être admis pour les réfections à l'identique ou en cas d'extension d'un bâtiment existant.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré soit par des ouvertures en lucarnes, soit par des ouvertures en châssis de toit dans le plan des versants, soit par des fenêtres en pignon.

11.4 -LES ANNEXES ET DEPENDANCES

Les murs et toitures doivent être réalisés avec soin et en harmonie avec les constructions principales dont ils dépendent.

Les toitures à un pan sont autorisées. La pente de toit pourra être plus faible que celle des constructions principales. L'aspect vitré est autorisé.

11.5 – ANTENNES PARABOLIQUES

Les antennes paraboliques, sous réserve des impératifs techniques liés à leur fonctionnement optimum, seront implantées de façon à être peu visibles depuis l'espace public.

11.6 – DIVERS

Les citernes et autres réservoirs doivent être enterrés. En cas d'impossibilité technique, un dispositif d'occultation devra être prévu.

Article A 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Article A 13 - Espaces libres et plantations

Les dépôts agricoles permanents doivent être dissimulés par des haies vives ou des arbres à croissance rapide.

Les essences résineuses sont interdites dans les haies.

Les éléments paysagers remarquables

Les éléments paysagers remarquables sont repérés sur le plan de zonage.

Tous travaux ayant pour effet de modifier un élément de paysage, naturel ou bâti, identifié par un plan local d'urbanisme en application de la loi Paysage, doivent être précédés d'une déclaration préalable. Toutefois, les travaux de régénération des baliveaux des haies ne sont pas soumis à autorisation. Il en va de même pour la création d'accès dont la localisation et la largeur est indispensable à la desserte du terrain concerné.

Leur destruction est interdite.

TITRE V

-

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES NATURELLES**

Chapitre I - Règlement applicable à la zone N

*

* *

Description : *La zone N est une zone naturelle, non ou partiellement desservie par des équipements collectifs. Elle est à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages .*

Elle comporte quelques constructions.

Cette zone comporte plusieurs secteurs :

- . un secteur Na, correspondant à des constructions à usage d'activités existantes isolées ne disposant pas de l'ensemble de la viabilité,*
- . un secteur Nb, , correspondant à une activité de coopérative agricole,*
- . un secteur Nc, réservé au camping,*
- . un secteur Ncn, réservé à une aire naturelle de camping,*
- . un secteur Nh correspondant à des habitations existantes isolées ne disposant pas de l'ensemble de la viabilité*
- . un secteur Nhc correspondant à des développements possibles dans des secteurs ne disposant pas de l'ensemble de la viabilité*
- . un secteur Nj correspondant à des jardins familiaux*
- . un secteur Ne, correspondant à des aménagements sportifs ou de loisirs sans construction.*
- . un secteur Ng, correspondant à des constructions existantes isolées à usage hôtelier ne disposant pas de l'ensemble de la viabilité.*
- . un secteur Nl, correspondant à des constructions existantes isolées à usage de loisir ne disposant pas de l'ensemble de la viabilité.*
- . un secteur Np correspondant à une zone à protéger de toute construction ou installation*
- . un secteur Nr, correspondant aux espaces naturels remarquables, caractéristiques du littoral, et répertoriés comme tels au titre des l'article L.146-6 et R.146-1 du Code de l'Urbanisme,*
- . un secteur Nt, correspondant aux secteurs de développement touristique où les constructions existantes peuvent être réhabilitées par changement de destination en hébergement hôtelier,*
- . un secteur Nx, correspondant aux installations aéroportuaires.,*

Cette zone est concernée par un PPR Mouvements de Terrain.

Cette zone est concernée par différentes catégories de risques : Submersion marine, Débordements des cours d'eau, Mouvements de terrain, Chutes de blocs, Retrait-gonflement des argiles et Remontées de nappe. Il est fait application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme qui stipule que " le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations".

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article N 1 - Occupations et Utilisations du Sol interdites

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2 sont interdites.

Dans le secteur Np toutes les constructions et installations sont interdites.

Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement, même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides identifiées au plan de zonage, est strictement interdite.

Article N 2 - Occupations et Utilisations du Sol admises sous condition

I - Rappel

Tous travaux ayant pour effet de modifier un élément de paysage identifié au document graphique en application de la loi Paysage doivent faire l'objet d'une autorisation préalable. La destruction de ces éléments est interdite.

Cette zone est concernée par un périmètre de protection des captages d'eau potable. Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions des arrêtés préfectoraux déclarant les périmètres d'utilité publique.

Dans la bande littorale de 100 mètres, seul sont autorisées, en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant les énergies renouvelables.

II - Sont autorisés :

Dans la zone N, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics et les aires de stationnement réalisées en matériaux perméables à condition qu'elles ne remettent pas en question la protection du site et du paysage.

Uniquement dans le secteur Na, à condition qu'il soit indispensable au fonctionnement des constructions existantes, l'aménagement des constructions à usage d'industrie ou d'artisanat existantes et une extension de 30% de la surface de plancher calculée à la date d'approbation de la première élaboration du P.L.U., y compris les dépendances.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics à condition qu'elles ne remettent pas en question la protection du site et du paysage.

Uniquement dans le secteur Nb , les constructions à usage agricole, de commerce et d'entrepôt.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics à condition qu'elles ne remettent pas en question la protection du site et du paysage.

Uniquement dans le secteur Nc, à condition qu'elles s'intègrent harmonieusement dans l'environnement :

Les terrains de camping et leurs équipements.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics à condition qu'elles ne remettent pas en question la protection du site et du paysage.

Uniquement dans le secteur *Ncn*, à condition qu'elles s'intègrent harmonieusement dans l'environnement :

Les aires naturelles de camping et leurs équipements conformes à la législation (voir glossaire)

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics à condition qu'elles ne remettent pas en question la protection du site et du paysage.

Uniquement dans le secteur *Ne* : les terrains de sports ainsi que les installations liées à leur usage, les aires de jeux, la reconstruction à l'identique des équipements existants à condition qu'ils s'intègrent à l'environnement proche.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics à condition qu'elles ne remettent pas en question la protection du site et du paysage.

Uniquement dans le secteur *Nj* : les abris de jardins dans la limite de 6 m² par abri.
Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics à condition qu'elles ne remettent pas en question la protection du site et du paysage.

Uniquement dans le secteur *Ng* : à condition qu'ils s'intègrent harmonieusement à l'environnement et que leur occupation soit compatible avec le caractère et le niveau de viabilité de la zone :

- l'extension des constructions à usage hôtelier - ainsi que les bureaux et les commerces s'ils sont directement liés à l'activité hôtelière.- dans la limite de 20% de la surface de plancher calculée à la date d'approbation de la première élaboration du P.L.U. ;

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics à condition qu'elles ne remettent pas en question la protection du site et du paysage.

Uniquement dans le secteur *Nh*, à condition qu'ils s'intègrent harmonieusement à l'environnement et que leur occupation soit compatible avec le caractère et le niveau de viabilité de la zone :

- l'aménagement des constructions existantes pour l'usage de bureau, de commerce
- l'extension des constructions existantes dans les limites suivantes :
 - o soit de 20% de la surface de plancher calculée à la date d'approbation de la première élaboration du P.L.U. ,
 - o soit d'une surface de plancher totale de 30m².
- la réalisation de 40m² de dépendances au total,
- les piscines
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics à condition qu'elles ne remettent pas en question la protection du site et du paysage.

Pour les constructions repérées aux plans de zonage comme « représentatives du patrimoine bâti ancien », seul le changement de destination à usage d'habitation est autorisé. Dans le cadre de ces opérations, les éléments rapportés nuisant à la qualité originelle du bâtiment seront supprimés.

Uniquement dans le secteur Nhc :

- les constructions à usage d'habitation, de bureau, à condition qu'elles soient implantées dans le périmètre d'implantation obligatoire déterminé au document graphique du règlement ;
- la réalisation de 40m² de dépendances au total,
- les piscines
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics à condition qu'elles ne remettent pas en question la protection du site et du paysage.

Uniquement dans le secteur Nl, à condition qu'ils s'intègrent harmonieusement à l'environnement :

- l'extension des constructions à usage d'équipement de loisirs; dans la limite de 30% de la surface de plancher calculée à la date d'approbation de la première élaboration du P.L.U. ;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics à condition qu'elles ne remettent pas en question la protection du site et du paysage.

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

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

c) La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;

d) A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

— les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50m² de surface de plancher ;

— dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;

e) Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.

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

Uniquement dans le secteur N_t , à condition qu'ils s'intègrent harmonieusement à l'environnement et que leur occupation soit compatible avec le caractère et le niveau de viabilité de la zone :

- l'aménagement et le changement de destination des constructions existantes pour l'usage d'hébergement hôtelier ainsi que de bureau, de commerce, de logement à destination du personnel et d'activités touristiques ou de loisirs sous réserve d'être liés à l'hébergement hôtelier.
- l'extension des constructions existantes dans les limites suivantes :
 - o soit de 20% de la surface de plancher calculée à la date d'approbation de la première élaboration du P.L.U. ,
 - o soit d'une surface de plancher totale de 30m².
- la réalisation de 40m² de dépendances au total, implantées à une distance maximale de 35m par rapport à la construction principale,
- les piscines
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics à condition qu'elles ne remettent pas en question la protection du site et du paysage.

Uniquement dans le secteur N_x , à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement aéroportuaire : les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article N 3 - Accès et voiries

Toute construction est interdite sur une unité foncière non desservie par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, et aux handicapés, indépendants des accès des véhicules. Lorsqu'une voie est en impasse, il peut être exigé un aménagement pour permettre à tout véhicule de faire demi-tour. Dans tous les cas, tout véhicule devra pouvoir faire demi-tour au bout de l'impasse.

Toute création d'accès ou de voirie, ou aménagements liés, débouchant sur le réseau routier départemental doit faire l'objet d'un accord de cette collectivité.

Dans le secteur N_h situé à La Rivière Saint Sauveur, en cas de division d'une propriété bâtie, l'accès existant devra assurer la desserte de l'unité foncière créée.

Article N 4 - Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement

Eaux usées

Toute construction produisant des eaux usées devra être raccordée à un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

Lorsque ce raccordement n'est pas possible, les eaux usées doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire ou le président de l'établissement public compétent en matière de collecte à l'endroit du déversement si les pouvoirs de police des maires des communes membres lui ont été transférés, après avis délivré par la personne publique en charge du transport et de l'épuration des eaux usées ainsi que du traitement des boues en aval, si cette collectivité est différente.

Eaux pluviales

Les rejets d'eau pluviale doivent être maîtrisés à l'unité foncière par des dispositifs d'infiltration correspondant à la réglementation. Le débit d'écoulement ne doit pas être supérieur après construction à ce qu'il était avant la construction.

Article N 5 - Caractéristique des terrains

Non fixé.

Article N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et diverses emprises publiques

Les constructions et installations seront implantées à l'alignement ou en recul minimum de 4 m.

Dans le secteur Nhc, les constructions principales devront s'implanter dans le périmètre d'implantation obligatoire déterminé au document graphique

En Nj, les constructions seront implantées avec un recul minimum de 1 m.

Dans les secteurs Nh et Nhc, les annexes et dépendances diverses (garage, atelier familial, abri de jardin, véranda ...), ne pourront être implantées devant le nu de(s) la façade(s) de la construction principale faisant face aux voies publiques la desservant.

Une reconstruction à l'identique pourra toutefois être autorisée.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour permettre l'extension de constructions existantes, sous réserve que cette extension n'amène pas la construction à être plus en désaccord avec les règles de l'article que la situation présente.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou liées aux infrastructures peuvent être implantées à l'alignement ou suivant un recul minimal de 0,5 mètre.

Toute construction nouvelle doit être implantée avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur avec un minimum de 5 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou liées aux infrastructures peuvent être implantées à l'alignement ou suivant un recul minimal de 0,5 mètre.

Les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation ainsi que pour les voies désignées au S.Co.T..

▣ Elle ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Article N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

MARGES DE RETRAIT

La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4m.

CONSTRUCTION SUR LIMITE SEPARATIVE

- Sont toutefois admis sur toutes les limites séparatives :
 - . Les constructions d'une hauteur totale inférieure à 3 mètres.
 - . Les constructions à toiture double pente égale avec faîtage à 5 mètres maximum et égout à 3 mètres maximum si le mur implanté sur la limite séparative est un mur pignon.

En Nj les constructions et installations pourront être implantées en limite ou en retrait minimum de 1 mètres. Ce retrait est porté à 3 mètres en Nc.

Dans le secteur Nhc, les constructions principales devront s'implanter dans le périmètre d'implantation obligatoire déterminé au document graphique

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour permettre l'extension de constructions existantes, sous réserve que cette extension n'amène pas la construction à être plus en désaccord avec les règles de l'article que la situation présente.

Article N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non fixé.

Article N 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est limitée à :

- *Nc, Ne et Nr*: 10 % de la surface du secteur concerné.
- *Nj* : 10 % de la surface de chaque unité foncière.
- *Na, Nb, Nh, Nl, Ng et Nt* : 30% de la surface de chaque unité foncière.
- *Nhc* : l'emprise maximum de la construction délimitée au document graphique de règlement.
- *Nx* : 60% de la surface de chaque unité foncière.

Dans le secteur *Ncn*, les constructions seront conformes à la législation (voir glossaire)

Article N 10 - Hauteur maximum

La hauteur totale de la construction est mesurée par rapport au terrain naturel, prise à l'aplomb du faîtage.

Elle ne pourra excéder 11 mètres, sauf reconstruction à l'identique. Elle est portée à 20 mètres en *Nb*. Elle est limitée à 3,50 mètres en *Nc* et *Ncn*.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour permettre l'extension de constructions existantes, sous réserve que cette extension n'amène pas la construction à être plus en désaccord avec les règles de l'article que la situation présente.

La hauteur des installations est limitée à 10 mètres en *Ne*.

La hauteur des abris de jardin ne doit pas excéder 3 mètres en *Nj*, la hauteur des dépendances ne doit pas excéder 3,50 mètres dans le reste de la zone.

La hauteur des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions et installations d'intérêt général n'est pas fixée..

Article N 11 - Aspect extérieur des constructions

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou l'ouvrage à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Modification ou extension de constructions repérées aux plans au titre de la loi Paysage

Les modifications ou extensions devront respecter :

- le vocabulaire de la construction existante,
- les rythmes des façades,
- les tailles des fenêtres,
- les éléments de modénature,
- les proportions ne gênant pas la lecture claire de la construction existante.

Elles devront présenter une hauteur inférieure à celle de la construction existante.

Les adjonctions de vérandas, marquises, bow-windows sont autorisées à condition de préserver la lecture du bâti existant.

Pour les clôtures concernées (y compris grilles et porches), les éléments décoratifs, le style et les matériaux existants seront maintenus.

Règles applicables au secteur Na et Nb

11.1 - PAREMENTS EXTERIEURS

Les matériaux de façade seront de couleur dominante sombre et mat. Ils pourront également présenter l'aspect du bois naturel non vernis.

Les couleurs plus vives seront toutefois autorisées les angles des constructions.

Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales.

11.2 - CLOTURES

Les clôtures doivent être conçues de façon à participer harmonieusement à la définition du paysage urbain. Les clôtures sur rue doivent s'inscrire en cohérence avec les éléments similaires du même alignement ou de la rue, par analogie de composition, de matériaux ou de hauteur.

Les clôtures sur la voie publique seront constituées :

- soit d'un mur haut, lorsqu'il est le prolongement de la construction, réalisé en matériaux destinés à rester apparents ou recouvert d'un enduit teinté dans la masse ou peint dans des teintes proches de la tonalité générale des constructions avoisinantes,
- soit d'une clôture ajourée (grillage sur potelets métalliques ou grille), sur toute sa hauteur et doublée d'une haie vive,
- soit d'une haie vive en Nb.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2,50 mètres.

11.3 - ANTENNES PARABOLIQUES

Les antennes paraboliques, sous réserve des impératifs techniques liés à leur fonctionnement optimum, seront implantées de façon à être peu visible depuis l'espace public.

11.4 - DIVERS

Les citernes et autres réservoirs doivent être enterrés. En cas d'impossibilité technique, un dispositif d'occultation devra être prévu.

Règles applicables aux secteurs Nh, Nhc, Nl, Ng et Nt

11.5 - VOLUMES ET PERCEMENTS

Le volume, la modénature et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans la composition générale de l'îlot ou de la rue.

La longueur des bâtiments ne doit pas dépasser 25 mètres sans décrochement de façade.

11.6 - PAREMENTS EXTERIEURS

Les façades des constructions principales seront réalisées en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, brique pleine jointoyée, colombages, essentages), à défaut, elles devront recevoir un enduit soit teinté dans la masse, soit peint. L'utilisation du blanc ou des tonalités claires ou brillantes est interdite.

Les façades à colombages sont admises uniquement dans le cas de vrais pans de bois. Les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois... et l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, sont interdits.

Aucune canalisation (gaz, électricité, télécommunication) ne sera apparente sur les façades.

Les constructions principales devront présenter une teinte qui se rapprochera le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région. Elles devront présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie générale de l'agglomération et des paysages.

Des dispositions plus permissives pourront en matière de parements extérieurs être admises pour les équipements publics.

11.7 - TOITURES

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures des constructions principales seront composées d'un ou plusieurs éléments à versants symétriques, dont la pente sera comprise entre 40° et 50°.

Les croupes sont autorisées si elles respectent une pente au moins identique à celle des versants principaux de la toiture.

Ces dispositions pourront ne pas être imposées en cas de réfection à l'identique, d'adjonction à une construction existante.

Les couvertures en terrasse ne sont admises que pour les volumes de liaison construits, ou, sauf en secteur Ng, des extensions de faible superficie.

Les matériaux de couverture devront présenter l'aspect et le grain soit de la tuile plate de petite module 17 x 27 environ soit de l'ardoise naturelle 22 x 32 environ de teinte noir bleuté, soit du chaume.

Des aspects différents pourront toutefois être admis pour les réfections à l'identique ou en cas d'extension d'un bâtiment existant, ainsi que pour les équipements publics ou bâtiments industriels lorsqu'ils sont admis dans la zone.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré soit par des ouvertures en lucarnes, soit par des ouvertures en châssis de toit dans le plan des versants, soit par des fenêtres en pignon.

11.8 - ANNEXES ET DEPENDANCES

Les murs et toitures doivent être réalisés avec soin et en harmonie avec les constructions principales dont ils dépendent. En particulier, l'aspect vitré est autorisé.

Les toitures à un pan sont autorisées. La pente de toit pourra être plus faible que celle des constructions principales. L'aspect vitré est autorisé.

11.9 - CLOTURES

Les clôtures doivent être conçues de façon à participer harmonieusement à la définition du paysage urbain. Les clôtures sur rue doivent s'inscrire en cohérence avec les éléments similaires du même alignement ou de la rue, par analogie de composition, de matériaux ou de hauteur.

11.10 - ANTENNES PARABOLIQUES

Les antennes paraboliques, sous réserve des impératifs techniques liés à leur fonctionnement optimum, seront implantées de façon à être peu visibles depuis l'espace public.

11.11 - DIVERS

Les citernes et autres réservoirs doivent être enterrés. En cas d'impossibilité technique, un dispositif d'occultation devra être prévu.

Règles applicables au secteur Nj

Les murs et façades des constructions présenteront l'aspect et le grain du bois naturel. Elles pourront être peintes.

Article N 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Article N 13 - Espaces libres et plantations

Dans les secteurs Na, Nb, Nh, Nhc et Nt une superficie minimum de 70% du terrain sera traitée en espace vert.

Les éléments paysagers remarquables

Les éléments paysagers remarquables sont repérés sur le plan de zonage.

Tous travaux ayant pour effet de modifier un élément de paysage, naturel ou bâti, identifié par un plan local d'urbanisme en application de la loi Paysage, doivent être précédés d'une déclaration préalable. Toutefois, les travaux de régénération des baliveaux des haies ne sont pas soumis à autorisation. Il en va de même pour la création d'accès dont la localisation et la largeur est indispensable à la desserte du terrain concerné.

Leur destruction est interdite.

Espaces boisés classés

Les espaces boisés figurant aux plans de zonages sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

GLOSSAIRE

Accès

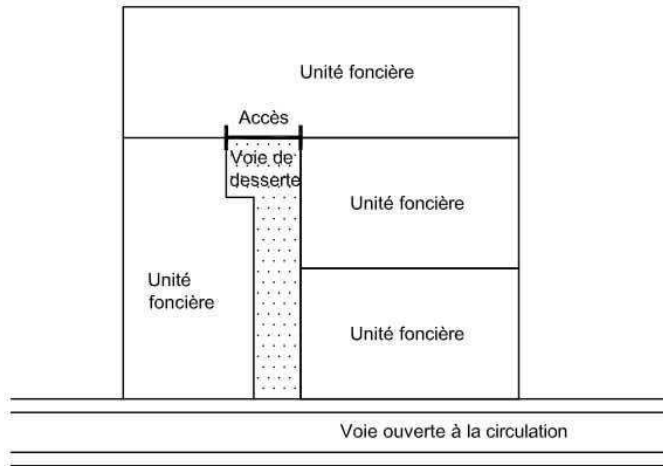
Portion franchissable (juridiquement établie) des limites périphériques du terrain, entre domaine privé et domaine public, permettant d'y entrer ou d'en sortir. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisin, l'accès est constitué par le débouché sur la voie

Voirie

Espace, public ou privé ouvert à la circulation.

Voie de desserte

Voie de toute nature juridique (pleine propriété, copropriété, droit d'usage et servitudes) permettant la desserte, pour les piétons et les véhicules, du terrain à partir de la voie ouverte à la circulation.



Construction principale

Construction correspondant à la destination majeure de l'unité foncière concernée par la demande d'autorisation.

Annexe

Construction non-principale contiguë à une autre plus importante. Il peut s'agir d'un garage, d'un jardin d'hiver et autre appentis,

Dépendance

Construction non-principale séparée du bâtiment principal.

Façade

La notion de façade correspond à l'élévation totale de la construction. Elle inclut donc murs et toitures.

Pleine Terre

La notion de "pleine terre" exclut les places de stationnement, les bandes de roulement, les passages imperméabilisés, les dalles, les terrasses ou piscines.

Renouvellement urbain

Acte de recomposition urbaine et sociale d'une zone urbanisée existante au sein duquel la démolition/reconstruction occupe une place importante. Reconquête de territoires urbanisés en friches ou délaissées consécutive à la disparition des activités humaines.

Activités Artisanales

Les entreprises artisanales sont celles qui font l'objet d'une immatriculation au répertoire des métiers tenu par la Chambre des Métiers.

Ces critères concernent notamment :

1. L'activité exercée qui doit être une activité de production, transformation, réparation ou prestation de services.
2. L'effectif des salariés employés qui ne doit pas être supérieur à 10. Ce chiffre peut être porté dans certains cas à 15 selon l'activité exercée et à la qualification du chef d'entreprise.

Cours commune

Création, sur un terrain voisin, de servitudes de ne pas bâtir ou de ne pas dépasser une certaine hauteur en construisant, déterminée entre deux parties, sous seing privé ou judiciaire. Cette clause n'est possible que si le P.L.U. l'autorise.

Place de stationnement

Emprise foncière d'un véhicule immobilisé. Cette définition s'applique à la règle de stationnement.

Commerce

Il s'agit des activités de ventes aux particuliers ou aux entreprises (commerce de gros). Il inclut, entre autres, la restauration, les discothèques.

Aire Naturelle de Camping : Les normes (arrêté du 11 janvier 1993)

1. Caractéristiques générales : Terrain ayant vocation à être implanté dans les espaces naturels, notamment agricoles. Respect de la végétation existante et de l'environnement naturel. Une seule aire naturelle par unité foncière. Interdiction du garage de caravanes.

2. Densité d'occupation : ■ Superficie maximale de l'aire naturelle : un hectare ■ Nombre maximum d'emplacements à l'hectare : 25 ■ Nombre maximum d'emplacements par terrain : 25 ■ Obligation de marquer chaque emplacement par un jalon, distance minimale entre deux jalons : 20 mètres

3. Equipements communs : ■ Abris des installations sanitaires dans les bâtiments existants ou aménagés spécialement à cet effet, dissimulés aux vues, de préférence par un écran végétal. Ces abris peuvent être déplaçables et simplement installés pour la période d'ouverture de l'aire naturelle.

4. Equipements sanitaires (1) : ■ Nettoyés et entretenus en permanence pendant la durée d'ouverture du terrain. ■ Pour 25 installations : ■ Points d'eau potable : 3 ■ WC à chasse d'eau : 3 ou 2 WC et 1 vidoir ■ Bacs à laver : 2 ■ Poubelles de 75 litres minimum (avec couvercle) – un autre système de précollecte des déchets ménagers peut être autorisé par le Préfet.. Ramassage quotidien des déchets ménagers, sinon stockage dans un enclos réservé à cet effet. ■ Si la configuration du terrain permet l'accessibilité aux personnes handicapées, un des points d'eau, des WC et des bacs à laver doit être adapté. ■ Conformité avec les prescriptions de sécurité et de protection contre l'incendie

(1) équipements complémentaires conseillés : 3 lavabos, une douche avec eau chaude